

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل ششم - تعییرات - ششم

فصل ششم - تعییرات

ماده 20

ماده 20 - 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 همچنین تزیین و تعییر که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره

1 - رأی وحدت رویه شماره 1351/8/2-42 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 یافته و نظر شعبه 39 دادگاه شهرستان تهران در این زمینه صحیح و مطابق با اصول و موازین قانونی است...

مصوب 1356

29

باشد با مستأجر خواهد بود.

ماده 21

ماده 21 - 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 می شود انجام ندهد مستأجر می تواند 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 اجاره ها به حساب موجر

بگذرد.

ماده 22

ماده 22 - 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 - رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين 21 و 22 خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد بود.

ماده 23

ماده 23 - اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعاوی تعویضات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مذکور 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 - 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 پرداخته باشد. در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضا 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 - هرگاه علت قطع جریان برای برق یا آب یا تلفن و غیره بهدهای اجاره است.

مجموعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آییننامه 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 - تعمیرات تأسیسات و قسمت‌های مشترک آپارتمان‌های مشمول قانون تمکن آپارتمان‌ها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

ماده 25

ماده 25 - هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته باشد و وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن، مشاهده نماید 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 نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود معترف با مقام صادرکننده دستور است.

ماده 26

ماده 26 - 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 - در حال حاضر، نیروی نظامی جمهوری اسلامی ایران.

2 - در حال حاضر، دادگاههای عمومی.

3 - در حال حاضر، دادگاههای عمومی بخش.

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

5 - کلیه دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره به جز دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه.

قانون روابط موقر و مستأجر مصوب 1356

شورای داوری (1) است.

تبصره

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

ماده 27

ماده 27 - 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 تعیین می نماید. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1 - 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 - در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها صادر می شود حداقل مهلت 15 روز خواهد بود.

ماده 28

ماده 28 - 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 بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نماید حکم صادر شده ملغی الاثر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره

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

1 - قانون شورای دآوری 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 شوراهای حل اختلاف (حسب مورد) رسیدگی خواهد روی

اخبear

www.Ekhtebare.com

ماده 29

ماده 29 - 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 نتایج که وزارت دادگستری کارشناس معرفی نماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

ماده 30

ماده 30 - 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 - این قانون در نتایج 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 موجد و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود. (3)

ماده 32

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

1 - آیین‌نامه فوق‌الذکر 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 - 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 - نتایج فوق‌الذکر در انتها همین قانون درج شده است.

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

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

آ-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)

ایران شهر (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)

آبهر (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)

ترتیب جام (استان خراسان رضوی)

تربت حیدریه (استان خراسان رضوی)

نقف (استان کرمان)

نفرش (استان مرکزی)

نکاب (استان آذربایجان غربی)

نکابین «شهرسوار» (استان مازندران)

تویسرکان (استان همدان)

تهران (استان تهران)

بند رترکمن

بندرترکمن «بندر شاه 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 بهیمن (استان مازندران)

خداپنده (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

بند ربعاس (استان هرمزگان)

بند رنگه

بند رنگه (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)

زرنند کرمان (استان کرمان)

زنجان (استان زنجان)

«س»

ساری (استان مازندران)

ساقی کلایه «مطلقو» (استان مازندران)

ساوه (استان مرکزی)

سبزوار (استان خراسان رضوی)

سراب (استان اردبیل)

سرای همدان (استان همدان)

سریل زهاب (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)

ديلم (استان بوشهر)

بایگانه خبری

اخب‌ear

www.Ekhtebare.com

مجموعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آییننامه 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)

شهبستر (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

طبیس (استان یزد)

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

گنبدکاوس (استان مازندران)

گوهردشت کرج (استان البرز)

ل

لار (استان فارس)

لاهیجان (استان گیلان)

لشتنشاء (استان گیلان)

لنگرود (استان گیلان)

لوشن (استان گیلان)

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)

کریمشاه (استان کرمانشاهان)

کلات نادری (استان خراسان رضوی)

کلاچای (استان گیلان)

کلاردشت (استان مازندران)

کاله (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)

غلبایگان (استان اصفهان)

غلواه (استان مازندران)

گنبد (استان خراسان رضوی)

گناوه (استان بوشهر)

www.Ekhtebare.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 آر دکن (استان تهران)

ه

هشتپر (استان گیلان)

هشتگرد کرج (استان البرز)

همدان (استان همدان)

ی

یاسوج (استان کهگیلویه 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.Ekhtebare.com

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