

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل چهارم - موارد فسخ - چهارم

فصل چهارم - موارد فسخ

ماده 6

ماده 6 - در موارد زیر مستأجر میتواند اجاره را فسخ نماید:

1 - در صورتی که عین مستأجر به با اوصحافی که در اجارهنامه قید شده منطبق نباشد. (با

رعایت ماده 415 قانون مدنی)

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

3 - هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزء در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقص انتفاع گردید و قابل تعویض نباشد.

ماده 7

ماده 7 - هرگاه مستأجر به علت انقضا مدّت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتیاز کند مستأجر میتواند به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. از این تاریخ موجر حق مطالبه اجارهها را نسبت به آینده ندارد و دفتر دادگاه 24 ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اختیار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

ماده 8

ماده 8 - موجر میتواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند:

الف - در موردی که مستأجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلاً یا جزء به هر صورتی که باشد به غیر واجد نموده و یا عملاً از طریق وکالت و یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب - در صورتی که در اجاره‌نامه حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد.

ج - در صورتی که از مورد اجاره برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردید.

د - در صورتی که مستأجر با تعهد به پرداخت اجاره‌ها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

تبصره 1

تبصره 1 - در صورتی که عین مستأجره برای مقصدی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت به اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است.

تبصره 2

تبصره 2 - اگر مستأجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد به محض ثبوت آن در دادگاه به درخواست موجر مورد اجاره را تخلیه و در اختیار موجر قرار می‌دهد.

ماده 9

ماده 9 - در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را به لحاظ کمبود مسکن موجب عسر و حرج مستأجر بداند و معارض با عسر و حرج موجر نباشد، حی توافق دوطرف

مصوب 1362

برای مستأجر قرار بدهد.

تبصره 1

تبصره 1 (الحاقی 1364/6/28 و اصلاحی 1365/7/24) با انقضاض مهلت متفق است.

تبصره 2

تبصره 2 (3) شورای عالی قضایی مکلف است در اولین فرصت دادگاه های ویژه ای

1 - به موجب قانون اصلاح تبصره یک مصوب 1364/6/28 ماده 9 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1362/2/13 مجلس شورای اسلامی مصوب 1365/7/24. این تبصره از تاریخ تصویب لازم اجراء علامت گردیده است.

2 - تبصره 1 (الحاقی 1364/6/28، اصلاحی 1365/7/24) در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی (1) و زماندگان را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از تاریخ تصویب لازم از صدور حکم خودداری کند و مستأجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند.

1 - در مورد اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی به تبصره 3 همین ماده مراجعه شود.

2 - الف - از قانون خرید و تمکن اماکن آموزشی استیجاری مصوب 1370/6/31:

ماده 1

ماده 1 وزارت آموزش و پرورش و (نهضت سوادآموزی) مجاز است با استفاده از تسهیلات اعتباری سیستم بانکی مطابق ماده (2) این قانون اماکن کلیه واحدهای آموزشی و پرورشی و اداری و استیجاری مورد نیاز خود را پس از توافق با مالکین آنها خریداری نماید.

6 - مهلت مقرر در قانون الحق یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده 9 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1364/6/28، نسبت به آن دسته از واحدهای آموزشی که مالکین آنها مطابق ماده (1) این قانون با وزارت آموزش و پرورش توافق نمایند، پنج سال iger تمدید می گردد.

ب - به قانون منعویت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش مصوب 1372/6/9 و قانون تمدید مدت آن تا پایان سال 1380 مصوب 1376/6/1، مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معافیت مراجعه شود.

3 - به موجب قانون الحق یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده 9 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1364/6/28، با الحاق تصرهای به عنوان تبصره 1 به ماده 9، شماره این تبصره، از «تبصره» به

«تبصره 2» تعبیر یافته است. ضمناً مقاد تبصره ناظر به احکام تخلیه صادره در آن زمان بوده است و منتفق به نظر می رسد.

4 - شورای عالی قضایی در بازگردی قانون اساسی مصوب 1368/5/6 به موجب اصل 157، منحل و وظایف آن به موجب قانون اختیارات و وظایف ریس قوه قضاییه مصوب 1372/12/9 به ریس قوه قضاییه محلول گردیده است.

مجموعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آییننامه مربوط

1369/7/8 و اصلاحی 100 (1371/8/1) - تبصره 3 (الحاقی

تبصره 4

تبصره 4 (الحاقی 1369/7/8 و اصلاحی 100 (1371/8/1) - در شهرها و بخشها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کرده‌اند و در حال حاضر در اماکن دولتی و شخصی ساکن هستند به محض اینکه اماکن جدید یا قدیم آنها در محل قبلی سکونت آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر ستاد بازسازی مهاجرین جنگ تحمیلی (3) اماکن دولتی و شخصی را تخلیه نمایند.