

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل پنجم - تعویرات - پنجم

فصل پنجم - تعویرات

ماده 10

ماده 10 - تعویرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است و تعویرات جزئی و همچنین تزیین و تعوییر که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

ماده 11

ماده 11 - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعویرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعوییرات مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود

1 - تبصره 3 (الحاقی 1369/7/8 و اصلاحی 100 (1371/8/1) - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد، موظف است تا رفع عسر و حرج حداقل به مدت دو سال از تاریخ 1371/7/3 از صدور حکم تخلیه خودداری کند. این حکم مخصوص به صورتی است که عسر و حرج مذکور زامح با عسر و حرج مالک نباشد.

2 - در حال حاضر، دفتر امور مناطق بازسازی شده جنگ تحمیلی نامیده می‌شود که زیر نظر وزارت کشور فعالیت می‌کند.

3 - با پایان جنگ و مراجعه مهاجرین جنگی به محل زندگی خود، این تبصره منتفی به نظر می‌رسد.

مصوب 1362

انجام ندهد، مستأجر می‌تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستأجر اجازه دهد که تعییرات

مزبور را به قدر معترف با نظارت دایره اجرا انجام بدهد.

ماده 12

ماده 12 - هرگاه مستأجر مالک را از انجام تعییرات ضروری مانع شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعییرات تعیین می نماید.

تبصره

تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مواد 11 و 12 خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده 13

ماده 13 - اقامه دعاوی تخلیه از طرف موجر مانع قبول و رسیدگی به دعاوی تعییرات نیست و در صورتی که دادگاه مورد را از موارد تخلیه نداند و آن را رد کند به دعاوی تعییرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

ماده 14

ماده 14 و تبصره های آن - به لحاظ انقضای مدت ضرورت منتفی شده است.

1- ماده 14 نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره ها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود 2 ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آییننامه (10٪) که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات دولت بررس اجاره بهداشت مسکونی را با توجه به سطح زیربنای ساختمان و کیفیت ساختمان و نوع بنا و متقاضیات محلی و منطقه ای تعیین و اعلام نمایند.

تبصره 1

تبصره 1 - شهرهای بزرگ مذکور در این ماده عبارتند از کلیه مرکز استانها به انضمام قزوین، کرج، اردبیل، دزفول، آبادان، نیشابور، بابل، گرگان، قم.

تبصره 2

تبصره 2 - پناچه موجر بیش از قیمت اعلام شده از مستأجر و جهی اضافی دریافت دارد به درخواست مستاجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستأجر محکوم می گردد.

تبصره 3

تبصره 3 - اگر مالک از اجاره دادن مستغل معدّل اجاره بدون عذر اجراهها در ضرورت تا مدت پنج سال به حکم شرع هر محل اجاره داده می شود به قائم مقامی مالک نسبت به اجاره دادن محل های مسکونی خالی اقدام و اجراه بهای دریافتی را به حساب مالک واریز نمایند.

*1- هیأت وزیران در جلسه مورخ 1362/7/6 براساس پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استفاده ماده 14 قانون روابط موجر و مستأجر آییننامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره بهای واحد های مسکونی را در شهر تهران تا پایان سال 1362 تصویب نمود و وزارتین مذکور موظف شدن حداکثر طرف شش ماه آییننامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره بهای واحد های مسکونی را برای کلیه شهرهای مندرج در ماده 14 قانون فوق ذکر تهیه و جهت تصویب به هیأت دولت ارسال دارند که این اقدام صورت نگرفت. مجدداً هیأت وزیران در جلسه مورخ 1362/7/11 آییننامه فوق را به مدت 6 ماه تمدید نمود که با توجه به انقضای مدت آن از درج آن در این مجموعه خودداری شد.

*2- در حال حاضر شهرهای قزوین، کرج، اردبیل، گرگان و قم به ترتیب مرکز استان های قزوین، کرج، اردبیل، گرگان و قم به ترتیب مجموعه خودداری شد.

ماده 15

ماده 15 - از تاریخ تصویب این قانون اجاره محل های که برای سکونت و اگذار می شود، تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می باشد.

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب (1365/8/15)

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقتی و پیشپرداخت به اجاره و اگذار می شود، در رأس انقضای مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن

می‌باشد. مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.

اردیبل، گلستان و قم می‌باشد.

1 - رأی وحدت رویه 520-1367/12/9 به رأی وحدت رویه ردیف 51/62 شماره 4 مورخ 51/2/19 مندرج در زینونیس ماده 3 قانون روابط موجر و مستأجر 1256 مراجعه شود.

2 - ماده واحده مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مصوب 1369/10/25 در مورد «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب دوم مرداد ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود. ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب پانزدهم آبان ماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج به قوت خود باقی است.

3 - رأی وحدت رویه 618-1376/6/18 هیات عمومی دیوان عالی کشور: مستبست از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1365 این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجارهایست که بعد از تصویب آن قانون و ابتداء منعقد می‌شدند و شامل اماکن تجاری که سایته اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق الذکر داشته‌اند نمی‌شد و لذا در مورد دعاوی مطروحو که به دلالت استاد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه استیجاری به تاریخ قبل از تصویب ماده واحده قانون مذکور می‌باشند و تنظیم اجاره نامه های جدید فی الواقع و نفس الامر به منظور تمدید و تجدید اجاره قبلی بوده است صدور اجرائیه از جانب دفتر استاند رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است و به این کیفیت رأی دادگاه حقوقی یک تهران که بر تایید حکم دادگاه حقوقی (2) اصدر یافته و مبتنی بر ابطال اجرائیه صادره در این زمینه صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی به موجب ماده (3) از مواد اضافه شده به قانون آیندانی داریس کیفری مصوب سال 1376 برای دادگاه ها در موارد مشابه لام الاستباب.

مصوب 1376/5/26