

ماده 31 قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 |

فصل دوم - سرقتی - دوم

فصل دوم - سرقتی

ماده 6

ماده 6 - هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واجدار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقتی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد. (1)

1 - الف - در خصوص حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به مواد اجاره قبل از تصویب این قانون به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 در همین مجموعه مراجعه شود.

ب - رأی وحدت رویه شماره 20/81376-418 هیأت عمومی دیوان عالی کشور: مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت رهن نمی شود لکن برای مرتنه نسبت به مال مرهونه حق عبثی و حق تقدم ایجاد می نماید که می تواند از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافعی حق مرتنه باشد نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه مال مرهونه

قانون روابط مورهر مستأجر مصوب 1376

تبصره 1

تبصره 1 - چنانچه مالک سرقتی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقتی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدتا جاره مستأجر آخر حق مطالبه سرقتی از مالک را ندارد.

تبصره 2

تبصره 2 - در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقتی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقتی به قیمت عادله روز را دارد.

ماده 7

ماده 7 - هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره به و تخلیه عین مستأجر را نداشته باشد و معهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقتی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده 8

ماده 8 - هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعرف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی به عنوان سرقتی مطالبه و دریافت نماید.

ماده 9

ماده 9 - چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقتی به مالک پرداخته باشد و یا اینکه مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفا کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقتی نخواهد داشت.

ماده 10

ماده 10 - در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقتی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

تبصره

تبصره - مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد.

ماده 11

ماده 11 - اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهد بود.

ماده 12

ماده 12 - آیین نامه اجرایی این قانون طرف مدت سه ماه توسط وزارت خانه های دادگستری و راه و شهرسازی (1) تهیه و به تصویب هیاتوزیران خواهد رسید.

ماده 13

ماده 13 - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.

1- به موجب ماده 4 قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب 1390/2/31، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» گردید.

2- آیین نامه فوق در تاریخ 1378 2/19 به تصویب هیاتوزیران رسیده و در همین مجموعه درج شده است.

آیین نامه

منظور از واجه قانون در این آیین نامه «قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26» می باشد.

مواد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشند:

1- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.

2- روابط ناشی از انقال حقوق قانونی مستاجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازمالاجرا شدن قانون باشد.

3- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات بر حسب تراضی شفاهی با موجر به عنوان اجاره.

4- موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد.

5- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (2) قانون تنظیم شده باشد.

تبصره

تبصره (1) - این تبصره به موجب رای 176، 177، 178 و هیأت عمومی

1- این آیین نامه به استناد ماده (2) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26 تصویب شده است.

2- تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتداءً از تاریخ لازمالاجرا شدن قانون به اجاره واقع شده.

مجمعه قوانین روابط موجر و مستأجر و آییننامه مربوط 51

دیوان عدالت اداری (1) ابطال شده است.

ماده 3

ماده 3 - رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده(2) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

ماده 4

ماده 4 - ریس حوزه قضائی یا دادگاه مرجوعالیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بدون موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده 5

ماده 5 - ابلاغ اوراق قضائی و یا اوراق اجراییه به مستأجر در محل عین مستاجر و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده 6

ماده 6 - اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضائی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ

و اجرا می گردد. مأمور مکلف است آن را ظرف (34) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی نامه دریافت کند و در صورت امتناع مستأجر از دادن رسید، مرتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (3) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده 7

ماده 7 - چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمیز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ

می شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرفهای قرارداد اجراء تمدید می گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.

1 - رأی 176 و 178 و 1379/5/23-23 هیأت عمومی دیوان عدلات اداری: تعیین قلمرو شمول قانون روابط موجر و مستأجر نسبت به موارد اجاره کلیه اماکن عام از مسکونی، تجاری، آموزشی و غیره از طریق تفسیر قانون از وظایف و اختیارات اختصاصی قوه مقننه و در مقام قضا به استنباط و استنتاج قاضی از قانون راجع است، بنابراین تبصره ماده (2) آییننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر درخصوص تسری قانون مذکور به موارد تمدید مدت اجاره اماکن فوق الذکر پس از تاریخ اجرای قانون خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در تدوین و تصویب آییننامه اجرایی فوق الاشعار تشخیص داده می شود و به استند قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدلات اداری ابطال می گردد.

آییننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

ماده 8

ماده 8 - هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتیاع ورزند، مأمور مرتب را در اعلامیههای قید و به محل الصاق مینماید.

تبصره

تبصره - در اعلامیه، مرتب مراجعه مأمور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد چنانچه ظرف (3) روز مستأجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه نماید، امر تخلیه در روز و ساعت معین

توسعه مأمور اجرای انجام پذیرد.

ماده 9

ماده 9 - در مورد استند رسماً اجاره، درخواست صدور اجرایی به تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده 10

ماده 10 - درخواست نامه برای استند عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم مینماید و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قائم مقام وی.

ب - نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستأجر یا قائم مقام قانونی وی.

پ - مشخصات عین مستاجره.

ت - مشخصات و تاریخ سند اجاره.

تبصره 1

تبصره 1 - تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواستنامه یداشده باشد.

تبصره 2

تبصره 2 - در صورت فوت موجر یا مستأجر، وراثت آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر، ایادی منتقل بهم و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قائم مقام قانونی آنان مینماید.

ماده 11

ماده 11 - سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده، اوراق اجرایی را ظرف (24) ساعت در نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجر موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرای منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای استند رسماً ثبت محل ارسال مینماید.

بایگانی خبری

اخب ear

www.Ekhtebare.com

ماده 12

ماده 12 - اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجراییه از دفترخانه ظرف حداکثر (24) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام نموده و مأمور مکلف است ظرف (48) ساعت اوراق اجراییه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (6) و مواد (7) و (8) این آیین نامه عمل نماید.

ماده 13

ماده 13 - چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوائر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیرمترقبه، مستأجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستوردهنده گزارش می شود. مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده 14

ماده 14 - دفتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری و اگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفی یا بدون سرقفی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده 15

ماده 15 (اصلاحی 1379/3/18) - مستأجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی، مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر، با رعایت سایر شرایط مندرج در اجارهنامه به دیگری منتقل نماید.

ماده 16

ماده 16 - در غیر از موارد مذکور در ماده (4) قانون، چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند، این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، فقط دادگاه پس از ثبت ادعی به تأمین حقوق

1 - به موجب اصلاحه آیین نامه اجرای قانون روابط موجر و مستأجر صوب 1379/3/18 هیأت وزیران، ماده 15 سابق حذف و ماده 16 سابق ضمن اصلاح، به ماده 15 به شرح فوق تغییر شماره یافته و شماره مواد بعدی نیز اصلاح شده است.

55 آییننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

مستأجر و جبران خسارت او حکم می نماید. در این خصوص مستأجر می تواند تأمین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقضی اتخاذ نماید.

ماده 17

ماده 17 - در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصال قرارداد مستند دستور، شکایت داشته و یا مدعی تمديد قرارداد اجاره باشد، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده، شکایت مستأجر را مدلل بداند، در این صورت پس از اخذ تأمین مناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجاره تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده 18

ماده 18 - جانچه شکایت مستأجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود، موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به او وارد شده است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند.

ماده 19

ماده 19 - چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود، در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یادشده به مستأجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضائی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می باشد.

تېبصره

تبصره - در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام درخواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستأجر از این جهت مدعی حقی شود، می تواند طبق ماده (5) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید.

برترین های نشر

۱ مجموعه آیین دادرسی کیفری (ج) ۱ | وزیری | چاپ ۱۲ | ۹۰/۰۰۰ ریال |

۱ مجموعہ آیین دادرسی مدنی (ج 1) | وزیری | چاپ 10 | 160/000 ریال |

۱ مجموعه آیین دادرسی مدنی (ج ۲) | وزیری | چاپ ۳ | ۲۳۰/۰۰۰ ریال |

۱ مجموعه قوانین و مقررات آیین دادرسی مدنی، ۱ وزیري، چاپ ۹ | 110/000 ريال |

۱ مجموعه قانون مدنی، ۱ وزیری، ۱ چاپ ۹، ۱۴۰/۰۰۰ ریال

ا مجموعه قوانین و مقررات خانواده ا وزیرى ا چاپ 2 ا 120/000 ریال ا

ا قانون مجازات اسلامی ا رقعی ا چاپ 6 ا 50/000 ریال ا

ا مجموعه بیمه اجباری مسؤولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث ا
پالتویی ا چاپ 3 ا 35/000 ریال ا

ا مجموعه شوراهاى حل اختلاف ا جیبی ا چاپ 4 ا 30/000 ریال ا

ا مجموعه قوانین و مقررات صدور چک ا جیبی ا چاپ 8 ا 30/000 ریال ا

ا مجموعه قوانین و مقررات جرایم و مجازاتها ا وزیری ا چاپ 8 ا 30/000 ریال ا

ا مجموعه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ا رقعی ا چاپ 6 ا 30/000 ریال ا

ا مجموعه قوانین و مقررات اجاره ا رقعی ا چاپ اول ا 60/000 ریال ا

بایگانی اخبار

www.Ekhtebare.com

بایگانی اخبار

احمد حسینی

www.ekhtebare.com

بایگانی اخبار

احمد حسینی

www.ekhtebare.com