

قوانین و مقررات روابط موجر و مستاجر

قانون مصوب ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن و برخی

اصلاحات آن ها

قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۲/۵/۱۳۵۶

فصل اول- کلیات

ماده ۱ - هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف، متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۲ - موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی باشد:

۱ - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.

۲ - اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آنها و باغهایی که منظور اصلی از

اجاره بهره برداری از محصول آنها باشد.

۳ - ساختمانها و محلهایی که به منظور سکونت عرفاً به طور فصلی برای مدتی که

از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می شود.

۴ - کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرکهایی که

گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب

سال ۱۳۵۴ صادر شده و می شود.

۵ - خانههای سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانهها و مؤسسات

دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در

اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد. در این مورد رابطه متصرف با سازمان

یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فی‌مابین می‌باشد. هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از طرف دادستان یا رییس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود.

۶- واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن

ماده ۳- در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هرگاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادی روز تعیین می‌شود.

ماده ۴ - موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، «دادگاه» با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

ماده ۵ - موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید، دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجروصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضی تعدیل اجاره بها رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.

تبصره - مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

ماده ۶ - مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی

ظرف ده روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.

فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه

ماده ۷ - در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.

تبصره ۱ - هرگاه از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه از طرف مستأجر متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع

تخلیه خواهد بود این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است.

تبصره ۲ - دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

ماده ۸ - دادگاه شریط اجاره‌نامه جدید را طبق شریط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و شریط مندرج در اجاره‌نامه سابق (در صورتی که قبلاً اجاره‌نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

ماده ۹ - در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شریط قبلی مال‌الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند. هرگاه در این مدت اجاره‌نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند، هرگاه موجر حاضر به

امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضاء نشود دادگاه در صورتیکه عذر مستأجر را موجه نداند به تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌کند و این حکم قطعی است.

ماده ۱۰ - مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد. هرگاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هریک از مستأجرین را بنماید. در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.

ماده ۱۱ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح بنمایند:

۱ - شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.

۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه

قانونی مستأجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.

۳ - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در

تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.

۴ - مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط

خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زاید برین مدت توافق کرده باشند

که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.

۵ - اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و

تجارت و هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.

۶ - مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.

۷ - تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا

موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی.

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده ۱۲ - در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه

درخواست کند.

۱ - در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق

نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).

۲ - اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت

انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.

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

۴ - در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف

کلیه ورثه.

۵ - 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 ۱۳ - هرگاه مستأجر به علت انقضاء مدت اجاره یا در مواردی که به تقاضی 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 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 رابطه استیجاری قطع می‌شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند 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 اجاره‌نامه برقرار است.

ماده ۱۴ - در موارد زیر موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

۱ - در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه و یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

۲ - در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.

۳ - در صورتی که در اجاره‌نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصاً درمورد 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 ننماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی‌شود.

۴ - در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.

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

۶ - در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد.

۷ - در مورد محل کسب و پیشه 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.

۸ - در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.

۹ - در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجری ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره‌بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند. در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره‌بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر

پرداخت می‌گردد، ولی هر مستأجر فقط یک بار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

تبصره ۱ - در صورتی که مستأجر دو بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را نماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

تبصره ۲ - 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 محل‌سکنی خواهد بود.

تبصره ۳ - در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دایر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دایر نماید دادستان علاوه بر انجام وظیف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می‌دهد.

تبصره ۴ - در صورتی که مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

ماده ۱۵ - علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضاء مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است.

۱ - تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود. و شهرداری‌ها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

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

۳ - 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.

ماده ۱۶ - در موارد مذکور در ماده قبل و همچنین در موارد مذکور در بند ۳ و ۴ ماده ۱۴ 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 ننماید به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یک سال اجاره بها یا اجرت‌المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد مگر آنکه ثابت شود تأخیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک بوده است.

تبصره - در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت‌ها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد.

ماده ۱۷ - در تمام مواردی که تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت می‌گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت

ماده ۱۸ - میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیونهای مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می‌گردد.

ماده ۱۹ - در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را

بپردازد والا مستأجر می تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.

تبصره ۱ - در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

تبصره ۲ - حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و

انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

فصل ششم - تعمیرات

ماده ۲۰ - تعمیرات 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

عهد موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به

استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.

ماده ۲۱ - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه

است در صورتی که موجر تعمیرات 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 و به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با

نظارت دایره اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به

حساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲ - هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید. در صورت ادامه ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال حاضر مستأجر مسئول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۳ - اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد حکم الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده ۲۱ قابل اجرا خواهد بود.

ماده ۲۴ - 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 تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر اینکه مستأجر بهای 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 عندالاقضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد. دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا 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 ۱ - هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به سازمانهای مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و به کار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می‌تواند بر اساس قبوض سازمانهای مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره بها کسر نماید.

تبصره ۲ - تعمیرات تأسیسات و قسمتهای مشترک آپارتمانهای مشمول قانون تملک آپارتمانها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

ماده ۲۵ - هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن مشاهده نماید و متصرف ملک مانع از رویت 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 و یا مأمورین اجرا دستور می دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رویت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

ماده ۲۶ - رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می آید. مگر دعاوی به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می شود - حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است، مگر در مواردی که خلاف آن

مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاقهای استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

تبصره - در موردی که میزان خواسته در تقاضی تعیین اجاره‌بهای ماهانه زائد بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۷ - در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره ۱ - در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره ۲ - در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها صادر می‌شود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

ماده ۲۸ - در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر مکلف است ظرف سه‌ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی‌الاثرا 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 تقاضی صدور اجرائیه نماید. حکم صادر شده ملغی‌الاثراست مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره - مدت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود.

ماده ۲۹ - وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده ای 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 خواهند کرد. طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است. در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

ماده ۳۰ - کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

ماده ۳۱ - این قانون در نقاطی اجراء می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به‌مرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری یا جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

ماده ۳۲ - از تاریخ اجرای این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود.

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»

مصوب ۲۵/۱۰/۱۳۶۹

ماده واحده - در مورد «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب دوم مرداد ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود. ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب پانزدهم آبان ماه یک هزار و سیصد و شصت و پنج به قوت خود باقی است.

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳/۲/۱۳۶۲

فصل اول - کلیات (قانون مصوب ۱۳۶۲ و اصلاحات بعدی)

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ گونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شود. در رأس انقضاء مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوائر اجرای ثبت مکلف است به اجرای مفاد قانون هستند.

ماده ۱ - اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از اینکه یاسند رسمی عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۲ - موارد زیر مشمول این قانون نمی‌باشد:

الف - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.

ب - خانه‌های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات

دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص

اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می‌گیرد. این موارد تابع قوانین خاص خود یا طبق قرارداد فیما بین است.

ج - محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیما بین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است.

تبصره ۱ - وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفلی در مطب‌های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستأجر ذکر نشده باشد ممنوع است

تبصره ۲ - استفاده از محل‌های مسکونی در محل‌هایی که در قرارداد موجر و مستأجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است. (الحاق یک بند

به عنوان بند ج و دو تبصره به ماده ۲ مصوب ۲۴/۱۱/۱۳۷۲

فصل دوم - اجاره بها (قانون مصوب ۱۳۶۲)

ماده ۳ - اجاره‌بهای هر محل همان است که در اجاره‌نامه قید شده و اگر

اجاره‌نامه‌ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در

صورتی که مقدار آن احراز نشود، دادگاه طبق موازین قضایی نسبت به تعیین

مقدار مال‌الاجاره اقدام خواهد کرد.

تبصره - در موارد بطلان اجاره و استیفای مستأجر از مورد اجاره، موجر مستحق

دریافت اجرت‌المثل می‌باشد.

ماده ۴ - مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها را بپردازد و در صورت امتناع

از پرداخت تمام اجاره بها به موجر یا نماینده

قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر موجر می‌تواند با

رعایت این قانون در صورتی که اجاره‌نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه

تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اخطاریه‌ای به مستأجر ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا رضایت موجر رافراهم نسازد مدارک را برای صدور اجرائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید.

در صورتی که مستأجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه صالح ارائه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجرائیه را ابطال می‌نماید و در صورت اثبات استنکاف مستأجر از پرداخت اجاره بها موجر می‌تواند تقاضای وصول اجاره بهای معوقه بنماید.

فصل سوم - در اجاره‌نامه (قانون مصوب ۱۳۶۲)

ماده ۵ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح کنند:

۱ - اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.

۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه

قانونی مستأجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.

۳ - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در

تصرف مستأجر نباشد تحویل آن در چه مدت و یا با چه شرایطی صورت خواهد

گرفت.

۴ - تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهایی پرداخت هر قسط.

۵ - تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزء یا به نحو اشاعه دارد یا

ندارد.

۶ - تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره

یا تجدید اجاره با تراضی.

۷ - حق فسخ موجر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر یا

سایر شروط اجاره‌نامه.

تبصره - موجر و مستأجر می‌توانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ شرط کنند.

فصل چهارم - موارد فسخ (قانون مصوب ۱۳۶۲)

ماده ۶ - در موارد زیر مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ نماید:

۱ - در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانونی مدنی)

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

۳ - هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزء در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقض انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.

ماده ۷ - هرگاه مستأجر به علت انقضاء مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر می‌تواند به

دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آنرا به دفتر دادگاه تسلیم کند.

از این تاریخ موجر حق مطالبه اجاره بها را نسبت به آینده ندارد و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

ماده ۸ - 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 واگذار 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 بر خلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

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

تبصره ۱ - در صورتی که عین مستأجره برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت به اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است.

تبصره ۲ - 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 ۹ - 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 موجرنباشد، می‌تواند مهلتی برای مستأجر قرار بدهد.

تبصره ۱ - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی و رزمندگان را به علت کمبود جای مناسب و عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از تاریخ ۲۸/۶/۱۳۶۴ از صدور حکم خودداری کند و مستأجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند. این قانون از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا است. (اصلاحی ۲۴/۷/۱۳۶۵)

تبصره ۲ - شورای عالی قضایی مکلف است در اولین فرصت دادگاههای ویژه‌ای را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاه‌ها یا اداره ثبت‌صادر گردیده و هنوز اجراء نشده است مورد تجدید نظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستأجر باشد آن حکم را متوقف‌سازد.

تبصره ۳ - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد موظف تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت ۲ سال از تاریخ ۳/۷/۱۳۷۱ از صدور حکم تخلیه خودداری کند. این حکم، مخصوص به صورتی است که عسر و حرج مذکور مزاحم با عسر و حرج مالک نباشد.

تبصره ۴ - 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 و یا قدیم آن‌ها در محل قبلی سکونت آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر ستاد بازسازی، مهاجرین جنگ تحمیلی اماکن دولتی و شخصی را تخلیه نمایند

فصل پنجم - تعمیرات (قانون مصوب ۱۳۶۲)

ماده ۱۰ - تعمیرات 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

عهدہ موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیراتی که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

ماده ۱۱ - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد، مستأجر می‌تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستأجر اجازه دهد که تعمیرات مزبور را به قدر متعارف با نظارت دائره اجراء انجام بدهد.

ماده ۱۲ - هرگاه مستأجر مالک را از انجام تعمیرات ضروری مانع شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید. تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مواد ۱۱ و ۱۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۱۳ - اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع قبول و رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست و در صورتی که دادگاه مورد را از موارد تخلیه نداند و آنرا رد کند به دعوی تعمیرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

ماده ۱۴ - نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره بها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آیین‌نامه‌ای که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیربنا و کیفیت ساختمان و نوع بنا و مقتضیات محلی و منطقه‌ای تعیین و اعلام نمایند.

تبصره ۱ - شهرهای بزرگ مذکور در این ماده عبارتند از کلیه مراکز استان‌ها به انضمام قزوین، کرج، اردبیل، دزفول، آبادان، نیشابور، بابل، گرگان، قم.

تبصره ۲ - چنانچه موجر بیش از قیمت اعلام شده از مستأجر وجهی اضافی دریافت دارد به درخواست مستأجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستأجر محکوم می‌گردد.

تبصره ۳ - اگر مالک از اجاره دادن مستغل معداجاره بدون عذر موجه امتناع نماید بنا به ضرورت تا مدت پنج سال به حاکم شرع هر محل اجازه داده می‌شود به قائم مقامی مالک نسبت به اجاره دادن محلهای مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را به حساب مالک واریز نمایند.

ماده ۱۵ - از تاریخ تصویب این قانون اجاره محلهایی که برای سکونت واگذار می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می‌باشد.

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۵/۸/۱۳۶۵

ماده واحده- از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار میشوند، در رأس انقضاء مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوائر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.

رأی وحدت رویه شماره ۶۱۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

۱۸/۶/۱۳۷۶

مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۵ این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجاره ایست که بعد از تصویب آن قانون و ابتدا " منعقد می شوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق الذکر داشته اند نمی شود و لذا در مورد دعای مطروحه که بدلالیت اسناد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه استیجاری بتاریخ قبل از تصویب ماده واحده قانون مذکور می باشند و تنظیم اجاره نامه های جدید فی الواقع و نقس الامر به منظور تمدید

و تجدید اجاره قبلی بوده است صدور اجرائیه از جانب دفتر اسناد رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است.

قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۵/۶/۱۳۷۶

فصل اول - روابط موجر و مستاجر (قانون مصوب ۱۳۷۶)

ماده ۱- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آنکه با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود.

ماده ۲- قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دوفنر افراد مورداعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

ماده ۳- پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستاجر در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴- در صورتی که موجر مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستاجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستاجر از ناحیه مستاجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستاجر به همان

میزان خودداری و پس از صدور رای دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستاجر خواهد کرد.

ماده ۵- چنانچه مستاجر در مورد مفاد قرارداد ارایه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می‌شود.

فصل دوم - سرقتی (قانون مصوب ۱۳۷۶)

ماده ۶ - هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستاجر دریافت نماید. همچنین مستاجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقتی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱ - چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیرحق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲ - در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را دارد.

ماده ۷ - هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانیکه عین مستاجره در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجره رانداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در اینصورت مستاجر می‌تواند از موجر و یا مستاجر دیگر مبلغی بعنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید

ماده ۸ - هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجره را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آنرا به اجاره متعارف به مستاجر متصرف واگذار نماید،

مستاجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹ - چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستاجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا اینکه مستاجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستاجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰ - در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد. تبصره - مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد.

ماده ۱۱ - اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۲ - آئین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود.

آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر (قانون مصوب ۱۳۷۶)

مصوب ۱۹/۲/۱۳۷۸

ماده ۱ - منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستأجر -

مصوب ۱۳۷۶. ۵. ۲۶ - می‌باشد.

ماده ۲ - موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی‌باشد:

۱ - روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.

۲ - روابط ناشی از انتقال حقوقی قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه

موجر در صورتی که قرار داد اجاره قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون باشد.

۳ - روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات برحسب تراضی

شفاهی با موجر به عنوان اجاره.

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

۵ - در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (۲) قانون تنظیم نشده باشد.

تبصره - (به موجب رأی شماره ۱۷۶ الی ۱۷۸ - ۲۳/۵/۱۳۷۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شده است)

ماده ۳ - رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (۲) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبرمربوط به دعاوی غیر مالی وبدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

ماده ۴ - رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده ۵ - ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجراییه به مستأجر در محل عین مستأجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می‌گیرد؛ مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده ۶ - اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ و اجرا می‌گردد. مأمور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستأجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستأجر از دادن رسید مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده ۷ - چنانچه مستأجر در محل حضور نداشته باشد مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمییز اهمیت موضوع کافی باشد ابلاغ می‌شود

ماده ۸ - هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مأمور مراتب را در اعلامیه‌ای قید و به محل الصاق می‌نماید.

تبصره - در اعلامیه، مراتب مراجعه مأمور و استتکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قیدخواهد شد که چنانچه ظرف (۳) روز مستأجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید، امر تخلیه در روز وساعت معین توسط مأمور اجرا انجام می پذیرد.

ماده ۹ - در مورد اسناد رسمی اجاره، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰ - در خواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قایم مقام وی،

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

پ - مشخصات عین مستأجره

ت - مشخصات و تاریخ سند اجار

تبصره ۱ - تصویر مصدق قرارداد باید پیوست در خواست نامه یاد شده باشد

تبصره ۲ - در صورت فوت موجر یا مستأجر، وراث آن‌ها و در صورت انتقال عین از

ید موجر و یا منافع از ید مستأجر ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا

مستأجر نماینده قانونی آن‌ها قایم مقام قانونی آنان می‌باشند.

ماده ۱۱ - سر دفتر پس از احراز هویت و صلاحیت در خواست کننده اوراق اجراییه

را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستأجر موضوع سند تهیه

و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل

ارسال می‌نماید.

ماده ۱۲ - اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجراییه از دفتر خانه ظرف

حداکثر (۲۴) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مأمور

اقدام نموده و مأمور مکلف است ظرف (۴۸) ساعت اوراق اجراییه را ابلاغ و طبق

قسمت اخیر ماده (۶) و مواد (۷) و (۸) این آیین نامه عمل نماید.

ماده ۱۳- چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت

به علت وقوع حوادث غیر مترقبه مستأجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال

نماید، مراتب در خواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستور دهنده گزارش

می شود. مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به

مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده ۱۴ - دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره

مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و

مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره

باسرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز طرفین

مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده ۱۵ - مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می‌تواند 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 اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

ماده ۱۶ (به ماده ۱۵ تغییر و ماده ۱۵ حذف شده است).

ماده ۱۷ - در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد می‌تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند، این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا به تأمین حقوق مستأجر و جبران خسارت او حکم می‌نماید در این خصوص مستأجر می‌تواند تأمین حقوق خود را از دادگاه در خواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

ماده ۱۸ - در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور، شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می‌نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده شکایت مستأجر را مدلل بداند در این صورترسانه‌های پس از اخذ تأمین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده ۱۹ - چنانچه 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 ۲۰ - چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور 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 یاد شده به مستأجر و ارایه رسید

آن به ضمیمه در خواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می‌باشد.

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 موجرنیز هنگام در خواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستأجر از این جهت مدعی حقی شود می‌تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خودنماید.

قانون مستثنی‌شدن شهرداریهای کشور در واگذاری قسمتی از پارکها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون، به شهرداریهای کشور اجازه داده می‌شود در واگذاری منافع قسمتی از پارکها، میادین و اموال عمومی متعلق به شهرداری به اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت مصالح عمومی و دریافت اجاره بهای مناسب به

عقد قرارداد اقدام کنند. این گونه قراردادها از شمول قوانین خاص مربوط به روابط

موجر و مستأجر خارج و صرفاً مشمول مقررات قانون مدنی است.

حکم این ماده واحده نمی تواند موجب تضییع حق کسب و پیشه و سایر حقوق

مکتسبه مستأجران گردد.