

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۵۶، ۰۵، ۰۲

با اصلاحات و الحاقات بعدی



فصل اول - کلیات

ماده ۱- هر محلی که برای سکونی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا بمنظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتیکه تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او بعنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور 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 نمیشود:

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

۲ - اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آنها و باغی که منظور اصلی از اجاره بهره برداری از محصول آنها باشد.

۳ - ساختمانها و محلهایی که بمنظور سکونت عرفاً بطور فصلی برای مدتی که از ششماه تجاوز نکند اجاره داده میشود.

۴ - کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرکها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ (۲۵۳۴ شاهنشاهی) صادر شده و میشود.

۵ - خانه های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی بمناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار میگیرد.


در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص بخود یا قرارداد فی مابین میباشد.

هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که بموجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار میشود که ظرف یکماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع بدستور 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 باجاره واگذار گردد.

فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن

ماده ۳- در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هرگاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد به میزان 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 عادلانه روز تعیین میشود.

ماده ۴ (اصلاحی ۰۳، ۰۹، ۱۳۵۸) - موجر یا مستأجر میتواند باستناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر 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 مابه التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید.

در اینصورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه التفاوت 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 مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز میتواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره بها رد مابه التفاوت پرداخت شده را بانضمام خسارت تأخیر تأدیه بشرح فوق در خواست 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 اجاره نامه اجرت المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت المثل را به میزان اجرت المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره نامه ای در بین نباشد اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد بعنوان اجرت المثل 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 اجاره نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند و هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای 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 بوسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.



قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲

فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه

ماده ۷ - در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را بعنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره نامه یا تعیین اجاره بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک میتواند برای تعیین اجاره بها (در مواردی که اجاره نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره نامه بدادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین میکند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت باجرت المثل 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 بدرخواست تنظیم اجاره نامه 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 شرایط اجاره نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره نامه ها و شرایط مندرج در اجاره نامه سابق (در صورتیکه قبلاً اجاره نامه 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 شرایط قبلی مال الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلان حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یکماه بترتیب مقرر در حکم، اجاره نامه تنظیم کنند.

هرگاه در این مدت اجاره نامه تنظیم نشود بتقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره نامه بدفتر اسناد رسمی ابلاغ و بطرفین اخطار میکند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره نامه در دفترخانه حاضر شوند.

هرگاه موجر حاضر بامضای اجاره نامه نشود نماینده دادگاه اجاره نامه را بمدت یکسال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر بامضاء نشود دادگاه در صورتیکه عذر مستأجر را موجه نداند بتقاضای 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 بنحو اشاعه بغير انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار باو داده شده باشد.

هرگاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را بغير اجاره دهد مالک میتواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید.

در صورتیکه مستأجر حق انتقال مورد اجاره را بغير داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز میتواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.

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

- ۱ - شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص.
- ۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر میباشد مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- ۳ - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین میباشد و در صورتیکه 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 بترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در اینصورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.
- ۵ - اجاره بمنظور سکني یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه بمنظور دیگری باشد قید آن بطور صریح.
- ۶ - مستأجر حق انتقال بغير را کلاً یا جزئاً یا بنحو اشاعه دارد یا خیر.
- ۷ - تعهد مستأجر بپرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک بمیزان اجرت المسمی.

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده ۱۲ - در موارد زیر مستأجر میتواند صدور حکم به فسخ اجاره و از دادگاه درخواست کند:

- ۱ - در صورتیکه عین مستأجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).
- ۲ - اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آنرا از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.
- ۳ - در مواردیکه 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 بعلت انقضاء مدت اجاره یا در مواردیکه به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر مکلف است بوسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود.

در صورتیکه موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید بدادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را بدفتر دادگاه تسلیم کند.

از این تاریخ رابطه استیجاری قطع میشود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت بموجر یا نماینده قانونی او اخطار میکند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود. تا زمانیکه مستأجر بترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او بموجب مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است.

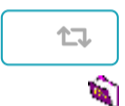
ماده ۱۴ - در موارد زیر موجر میتواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر مینماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

۱ - در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال بغير در اجاره نامه و یا در موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً بهر صورتیکه باشد



قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲

- بغیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.
- ۲ - در مورد تیکه عین مستأجره بمنظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آنرا بعناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً بغیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد.
- ۳ - در صورتیکه در اجاره نامه محل سکونی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط باینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در اینصورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید در خواست تخلیه باین علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمیشود.
- ۴ - در صورتیکه مورد اجاره محل سکونی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج بمورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.
- ۵ - هرگاه مورد اجاره محل سکونی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.
- ۶ - در صورتیکه از مورد اجاره محل سکونی برخلاف منظوری که در اجاره نامه 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 صورتیکه مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.
- ۹ - در صورتیکه مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در مورد تیکه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره نامه رسمی باشد موجر میتواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید.
- هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف میکند ولی موجر میتواند باستناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید.
- هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر میتواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بها بدادگاه مراجعه کند.
- در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را بنفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمیشود و مستأجر بپرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت میگردد، ولی هر مستأجر فقط یکبار میتواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.



تبصره ۱ - در صورتیکه مستأجر د و بار ظرف یکسال 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 بموجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر میتواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

تبصره ۲ - در صورتیکه مورد اجاره بمنظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکونی 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 وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست بدخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار میدهد.



تبصره ۴ - در صورتیکه مستأجر محل سکونی 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 انقضای مدت اجاره در خواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است:

- ۱ - تخلیه بمنظور 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 بمنظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.
- ۳ - در صورتیکه محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکونی 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 ششماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یکسال از محل مورد اجاره بنحویکه ادعا کرده استفاده ننماید بدخواست مستأجر سابق بپرداخت مبلغی معادل یکسال اجاره بها یا اجرت المثل 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 صورتیکه 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 مواردیکه تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت میگیرد باید از طرف دادگاه بدفترخانه تنظیم کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.



قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲

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 آئین نامه آن از طرف وزارتخانه های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیونهای مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین میگردد.

ماده ۱۹ - در صورتیکه مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت بموجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد میتواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی بدیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجاره نامه حق انتقال بغير سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال بغير نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر میتواند برای تنظیم سند انتقال بدادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره بغير 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 آنرا بدفترخانه مربوط ارسال مینماید و مراتب را بموجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت بتمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. هرگاه ظرف ششماه از تاریخ ابلان حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.

تبصره ۱ - در صورتیکه مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را بدیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجراء 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 بعهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیراتی 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 صورتیکه موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین میشود انجام ندهد مستأجر میتواند برای فسخ اجاره بدادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند با اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دائره اجرا انجام داده مخارج آنرا حداکثر تا معادل ششماه اجاره بها بحساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲ - هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را برفع 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 مستأجر مسئول خسارتي 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 بدعوی 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 صورتیکه 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 آنرا قطع یا موجبات قطع آنرا فراهم نماید مگر اینکه مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره نپرداخته باشد. در صورت تخلف، دادگاه بدوخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضاء ترتیب وصل آنرا 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 صورتیکه اتصال و بکار 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 تملك 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 رؤیت خریدار یا مالک گردد، مالک یا نماینده قانونی او میتواند برای رفع ممانعت بدادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه کند. دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد بمأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجرا دستور میدهد تا خریدار و مالک بمعیت مأمورین ملک را رؤیت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

ماده ۲۶ - رسیدگی بکلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل بعمل میآید. مگر دعاوی راجع به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی میشود - 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 اطاق های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داور است.

تبصره - در موردیکه میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره بهای ماهانه زائد بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.



قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲

ماده ۲۷ - در مواردیکه 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 مواردیکه حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر میشود مهلتی مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره ۲ - در مواردیکه حکم تخلیه بعلت عدم پرداخت اجاره بها صادر میشود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.



ماده ۲۸ - در مواردیکه حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی میشود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آنرا به مستأجر بدهد و الا حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود مگر اینکه طرفین بمدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی الاثر است 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 بمنظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و بدادگاهها معرفی مینماید و تا زمانیکه تجدید انتخاب بعمل نیامده دادگاهها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد. طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق الزحمه کارشناسان بموجب آئین نامه وزارت دادگستری است. در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط بکارشناسی عمل خواهد شد.

ماده ۳۰ - کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم که طرفین بمنظور 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 (۲۵۱۹ شاهنشاهی) در آن نقاط بمرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آنرا 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 (۲۵۱۹ شاهنشاهی) و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو میشود.



قانون فوق مشتمل بر سی و دو ماده و هفده تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوق العاده روز چهارشنبه ۲۲ / ۴ / ۲۵۳۶، در جلسه فوق العاده روز یکشنبه دوم امردادماه دو هزار و پانصد و سی و شش شاهنشاهی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رئیس مجلس شورای ملی - عبدالله ریاضی

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)

