

## قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳

## قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۶۲، ۰۲، ۱۳



## فصل اول - کلیات

**ماده ۱ -** اماکنی که برای سکونی با تراضی با موجر بعنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره بتصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از اینکه سند رسمی یا سند 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 -** 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. این موارد تابع قوانین خاص خود یا طبق قرارداد فیما بین است.

**ج (الحاقی ۱۱، ۲۴، ۱۳۷۲) -** محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیما بین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است.

**تبصره ۱ (الحاقی ۱۱، ۲۴، ۱۳۷۲) -** وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفی در مطب های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستأجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

**تبصره ۲ (الحاقی ۱۱، ۲۴، ۱۳۷۲) -** استفاده از محل های مسکونی در محلهایی که در قرارداد موجر و مستأجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است.

## فصل دوم - اجاره بها

**ماده ۳ -** اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره نامه قید شده و اگر اجاره نامه ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود، دادگاه طبق موازین قضائی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام خواهد کرد.

**تبصره -** در موارد بطلان اجاره و استیضای مستأجر از مورد اجاره، موجر مستحق دریافت اجرت المثل 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 اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید. دفتر خانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اخطاریه ای به مستأجر ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا رضایت موجر را فراهم نسازد مدارک را برای صدور اجرائیه جهت وصول اجور معوقه بثبت محل ارسال نماید.

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

## فصل سوم - در اجاره نامه

**ماده ۵ -** دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که بموجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه تصریح کنند:

۱ - اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص.

۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید این که 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 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 نهائی پرداخت هر قسط.

۵ - تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلایا جزء یا بنحو اشاعه دارد یا ندارد.

۶ - تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضای 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 اجاره نامه.

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

## فصل چهارم - موارد فسخ

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

۱ - در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره نامه 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 کلایا جزء در معرض خرابی واقع شود بنحوی که موجب نقض انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.



**قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳**

**ماده ۷ -** هرگاه مستأجر بعلت 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 کلایا جزء بهر 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 تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب - در صورتی که در اجاره نامه 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 سکونی است.

**تبصره ۲ -** اگر مستأجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد بمحض ثبوت آن در دادگاه بدرخواست 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 موجر نباشد، میتواند مهلتی برای مستأجر قرار بدهد.



**تبصره ۱ (اصلاحی ۲۴، ۰۷، ۱۳۶۵) -** در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی و رزمندگان را بعلت کمبود جای مناسب و عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج بمدت پنجسال 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.



**تبصره ۳ (اصلاحی ۱۰، ۰۸، ۱۳۷۱) -** 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 بصورتی است که عسر و حرج مذکور مزاحم با عسر و حرج مالک نباشد.

**تبصره ۴ (اصلاحی ۱۰، ۰۸، ۱۳۷۱) -** در شهرها و بخشها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کرده اند 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**

**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، بعهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیراتی که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد بصورت 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 دایره 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 راه و شهرسازی اجازه داده میشود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آئین نامه ای که توسط وزارتین دادگستری و وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیربنا و کیفیت ساختمان و نوع بنا و مقتضیات محلی و منطقه ای 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 بپرداخت مبلغ اضافی برفع مستأجر محکوم میگردد.



**قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳**

**تبصره ۳** - اگر مالک از اجاره دادن مستغل معد اجاره 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 محلهائی که برای سکونت واگذار میشود تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین میباشد.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و ۹ تبصره در جلسه روز سه شنبه سیزدهم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و شصت و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۳/۳/۱۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

**ماده واحده (الحاقی ۱۵، ۸، ۰۸، ۱۳۶۵)** - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه 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.



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

