

قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۵/۶/۱۳۷۶

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون،

- اجاره کلیه اماکن اعم از

1- مسکونی،

2- تجاری،

3- محل کسب و پیشه،

4- اماکن آموزشی،

5- خوابگاههای دانشجویی ر

6- و ساختمانهای دولتی و نظایر

- آنکه با قرارداد رسمی
* یا عادی منعقد می شود

1- *تابع مقررات قانون مدنی

2- و مقررات مندرج در این قانون

3- و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود

قراردادهای عادی اجاره باید

- با قید مدت اجاره

- در دو نسخه تنظیم شود

- و به امضای موجر و مستاجر برسد

- و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین

- به عنوان شاهد گواهی گردد

پس از انقضای مدت اجاره

1- بنا به تقاضای موجر

2- یا قایم مقام قانونی وی

- تخلیه عین مستأجره



و در اجاره با سند عادی	- در اجاره با سند رسمی
↓	↓
- به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی - توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت	توسط دوایر اجرای ثبت
- ظرف یک هفته - پس از تقدیم تقاضای تخلیه	- ظرف یک هفته

در صورتی که موجر

- مبلغی بعنوان



1- ودیعه

2- یا تضمین یا قرض الحسنه

3- و یا سند تعهدآور و مشابه آن

- از مستأجر دریافت کرده باشد

- تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر

- موکول به:



1- استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر

2- و یا سپردن آن به دایره اجراست.

- چنانچه موجر مدعی:

1- ورود خسارت به عین مستأجره ← از ناحیه مستأجر

2- و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی

- بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده

الف- و متقاضی جبران خسارات وارده

ب- 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 مستأجر به همان میزان خودداری

اقدام به رد آن به مستأجر
خواهد کرد



1- و پس از صدور رای دادگاه

2- و کسر مطالبات موجر

چنانچه مستأجر :

- 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 می شود

فصل دوم - سرقفلی ۱۳۷۶

هرگاه مالک، ملک تجاری خود را

به اجاره واگذار نماید



- می تواند مبلغی را تحت عنوان

- سرقفلی از مستأجر دریافت نماید.

- همچنین مستأجر می تواند



در اثناء مدت اجاره

- برای واگذاری حق خود

-مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر

- به عنوان سرقفلی دریافت کند،

-مگر آنکه در ضمن عقدا جاره



-حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱ -

- چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد

- و مستأجر با دریافت سرقفلی

ملک را به دیگری واگذار نماید

- پس از پایان مدت اجاره

- مستأجر اخیر

حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲ -

- در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی

- سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید،



- هنگام تخلیه

- مستأجر حق مطالبه سرقفلی

- به قیمت عادله روز را دارد.

هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود،



- تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد



1- مالک حق افزایش اجاره بها

2- تخلیه عین مستأجره رانداشته باشد

3- و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را

- به همان مبلغ به او واگذار نماید

- در این صورت مستأجر می تواند از موجر و یا مستأجر دیگر



- مبلغی بعنوان سرقفلی

- برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید

هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود



- که مالک عین مستأجره را

- به غیر مستأجر اجاره ندهد

- و هر ساله آنرا به اجاره متعارف

- به مستأجر متصرف واگذار نماید

-، مستأجر می تواند



1- برای اسقاط حق خود

2- و یا تخلیه محل



-مبلغی را به عنوان سرقفلی

مطالبه و دریافت نماید

1- چنانچه مدت اجاره به پایان برسد

2- یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد

3- و یا اینکه مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد



هنگام تخلیه عین مستأجره



حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت

در مواردی که طبق این قانون

- دریافت سرقفلی مجاز می باشد

- هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود

- با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

تبصره -

-مطالبه هر گونه وجهی خارج از مقررات فوق

-. در روابط استیجاری ممنوع می باشد

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

قانون روابط موجر و مستاجر
مصوب ۲/۰۵/۱۳۵۶
با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۳/۰۹/۱۳۵۸

فصل اول- کلیات

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:

1- تراضی با موجر

2- 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

موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی باشد:

۱ -

الف - معاملات با حق استرداد

تصرف ناشی از

ب - یا معاملات رهنی.

۲ -

الف- اراضی مزروعی

محصور و غیر محصور و توابع آنها

ب- و باغهایی که منظور اصلی از اجاره بهره برداری از محصول آنها باشد.

۳ -

- ساختمان ها و محلهایی که ← - به منظور سکونت

- عرفاً به طور فصلی

- برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می شود.

۴ -

محدوده خدماتی شهرها

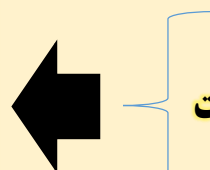
- کلیه واحدهای مسکونی واقع در ←

- و در شهرک هایی که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم الاجرا شدن

قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می شود.

- خانه‌های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که:

- به مناسبت شغل
- در اختیار و استفاده
- کارکنان آنها قرار می‌گیرد.



- از طرف وزارتخانه‌ها

* - و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت

- یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی

- در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط :

1- تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود

2- یا قرارداد فی مابین 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:

1- از طرف دادستان

2- 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.

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

میزان اجاره		
در صورتی که میزان آن معلوم نشود	هرگاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد	در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد
با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین می شود.	به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است	میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده

موجر یا مستأجر می تواند



- به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی



- درخواست تجدید نظر نسبت

به میزان اجاره بها را بنماید،

- **مُشروط به اینک :**

1- مدت اجاره منقضی شده

2- و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره (سه سال تمام گذشته باشد)،

3- 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

موجر می تواند مابه التفاوت اجاره بها را

- **ضمن دادخواست تعدیل** نیز مطالبه نماید.

- در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل،

- مستأجر را به پرداخت مابه التفاوت

- از تاریخ تقدیم دادخواست

- تا روز صدور حکم،

محکوم می نماید،

- 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 می تواند

- ضمن تقاضای تعدیل اجاره بها

1- رد مابه التفاوت پرداخت شده را

2- به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.

تبصره -

- مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره بها صادر می نماید

نیز جاری خواهد بود.

مستأجر مکلف است

- و پس از انقضاء مدت اجاره	- در موعد معین در اجاره نامه
اجرت المثل را	اجرت المسمی را
- به میزان اجرت المسمی آخر هر ماه جاری	- به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد
- 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**

1- به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت

2- یا در صندوق ثبت

3- و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود

- سپرده و قبض رسید را :

- اگر اجاره‌نامه رسمی است



- **به دفترخانه تنظیم کننده 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 اجاره نامه

در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد



1- اجاره نامه تنظیم نشده

2- یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته

و طرفین راجع به

1- تنظیم اجاره نامه

2- یا تعیین اجاره بها

3- * و شریط آن



- هر یک می تواند برای تعیین



1- اجاره بها (در مواردی که اجاره نامه در بیخ نباشد)

2- و تنظیم اجاره نامه



به دادگاه مراجعه کند.

-دادگاه میزان اجاره بها را



از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می کند،



- ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به



1- اجرت المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست

2- و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.

تبصره ۱ -

-هرگاه از طرف موجر



- تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد



-رسیدگی به درخواست 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

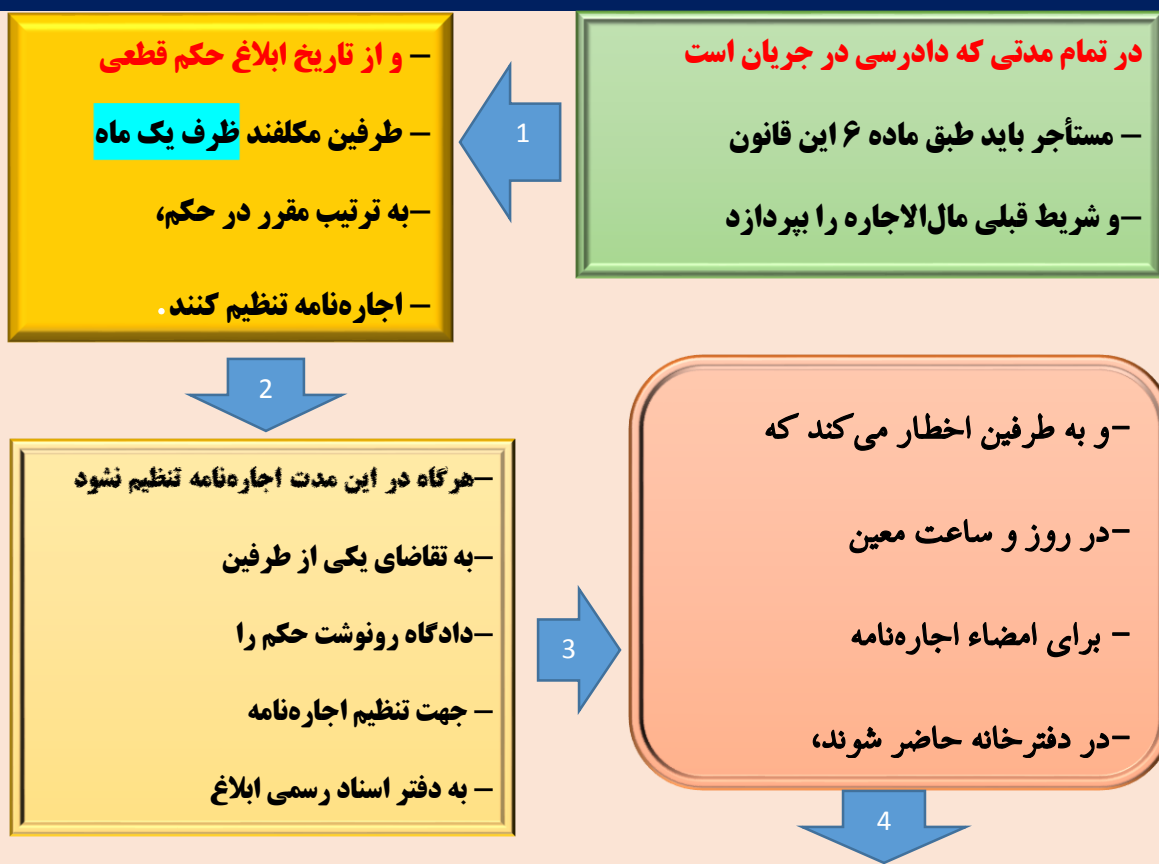
- دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

دادگاه شریط اجاره نامه جدید را :

1- طبق شریط مرسوم و متعارف در اجاره نامه ها

2- و شریط مندرج در اجاره نامه سابق (در صورتی که قبلاً اجاره نامه تنظیم شده باشد)

3- با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد



- هرگاه موجر حاضر به:

- امضای اجاره نامه نشود

- نماینده دادگاه اجاره نامه را

- به مدت یک سال

- از طرف او امضاء خواهد کرد

5

- 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

می کند

مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را

- کلاً یا جزاً یا به نحو اشاعه

1- به غیر انتقال دهد

2- 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 می تواند در صورت



انقضای مدت یا فسخ اجاره



- درخواست تنظیم اجاره نامه



- با **هریک از مستأجرین** را بنماید.

- هر یک از مستأجرین نیز می تواند

- در صورت فسخ و یا

- انقضای مدت اجاره اصلی

- درخواست تنظیم اجاره نامه را

- با مالک یا نماینده قانونی او بنماید

- در صورتی که مستأجر

- حق انتقال مورد اجاره را

- به غیر داشته باشد



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

- 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 انقضای مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی.

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

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

۲ - اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود

الف- که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده

ب- 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.

هرگاه مستأجر به علت

1-انقضاء مدت اجاره

2- یا در مواردی که به **تقاضای 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.

2

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 می شود

- و دفتر دادگاه ظرف **۲۴ ساعت**

- به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می کند که

- برای تحویل گرفتن مورد اجاره

- و دریافت کلید حاضر شود

3

*- تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه

برقرار است

در موارد زیر **موجر** می تواند حسب مورد

صدور حکم **فسخ اجاره یا تخلیه را**

از دادگاه درخواست کند

دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره

دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید

و این حکم علیه مستأجر یا متصرف

اجرا و محل تخلیه خواهد شد



۱ - در موردی که مستأجر مسکن:

الف- بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه

ب- و یا در موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد

- مورد اجاره را کلاً یا جزئاً

- به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده

ج- 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 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 اجاره نامه تنظیم شده باشد.

۳ - در صورتی که در اجاره نامه محل سکنی:

- حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد

- مشروط به اینکه 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 این صورت اگر خریدار ← تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک

- برای تخلیه مراجعه نماید

- درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی شود.

۴ - در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده

-و مالک پس از انقضای مدت اجاره

الف - احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود

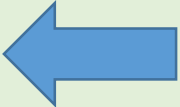
ب - یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد. (اولاد یا پدر یا مادر یا همسر)

۵ - هرگاه مورد اجاره محل سکنی :

الف - در معرض خرابی بوده

ب - و قابل تعمیر نباشد.

۶ - در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی

- بر خلاف 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 صورتی که مستأجر

- در مورد اجاره ← تعدی یا تفریط کرده باشد.

۹- در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون:

الف- از پرداخت مال الاجاره

ب- یا اجرت المثل

ج- و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه

- (در موردی که 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 می تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت



-صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید.

- اجرای ثبت تخلیه را متوقف
می کند

*- ولی موجر می تواند به استناد

- تخلف مستأجر از پرداخت اجاره
بها

*- از دادگاه درخواست تخلیه عین
مستأجر را بنماید.

-هرگاه پس از صدور اجرائیه

-مستأجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع کند



- موجر می تواند برای تخلیه عین مستأجره

-و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند.

- هرگاه اجاره نامه عادی بوده

- یا سند اجاره تنظیم نشده باشد



-در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه

- اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را

- به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید



حکم به تخلیه صادر نمی شود

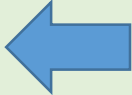
- و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم

- و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می گردد،

- * **ولی هر مستأجر فقط یک بار می تواند از این ارفاق استفاده کند،**

- حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

تبصره ۱ -

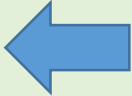
- در صورتی که مستأجر  **دو بار ظرف یک سال**

- در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده

- اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد

1- اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد

2- و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید

- **و برای بار سوم** 

- موجر می تواند 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 محل سکنی 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 تقاضی تخلیه مورد اجاره را بنماید.**

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 ماجر**

- برای کسب یا پیشه یا

تجارت.

۳- در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت

-مناسب برای سکنی هم باشد

الف- و مالک برای سکونت خود

ب- 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.

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 نماید



- به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغی

- معادل یک سال 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 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**

فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت

- 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.

- باید در مقابل تخلیه مورد
اجاره،

- **حق کسب یا پیشه یا تجارت**
مستأجر را بپردازد

- والا مستأجر می‌تواند برای
تنظیم سند انتقال

- به دادگاه مراجعه کند،

- 1- هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده
- 2- یا اجاره‌نامه ای در بین نبوده
- 3- و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد

-در این صورت دادگاه حکم به



1- تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر

2- 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.

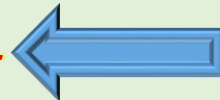
بدون رعایت مقررات این ماده



تبصره ۱ - در صورتی که مستأجر

- مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید

- حق درخواست تخلیه را خواهد داشت



موجر

متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد.



- و حکم تخلیه علیه

- و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد

نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.



- استحقاق دریافت

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

- 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 عهده موجر است

- و تعمیرات جزئی

- و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به

- استفاده بهتر از مورد اجاره باشد

با مستأجر خواهد بود

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**



1- مستأجر می تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند

2- 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

هرگاه مستأجر مانع مالک ← **از انجام تعمیرات ضروری شود**



- دادگاه مستأجر را



-به رفع ممانعت ملزم



- و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می نماید.

- در صورت ادامه ممانعت دادگاه می‌تواند:

- **حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد.**

- در هر حال مستأجر مسئول خسارتی است که در نتیجه

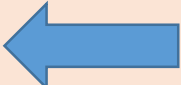
- ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

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.

اقامه دعوای 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

در صورتی که مستأجر در مورد اجاره

 **۱- حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن**

۲- یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی

۳- یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد

- موجر نمی تواند 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 می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند.

- * اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می شود 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 راپردازد 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.

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 می‌تواند 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 می‌دهد

- تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رویت نمایند.

. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است

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

در مواردی که حکم تخلیه صادر می شود

- دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که
- **از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد** ← برای تخلیه تعیین می نماید.
- 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 می شود

- 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

در مواردی که 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

1- حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع

2- یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد

- والا حکم مزبور **ملغی‌الاثراً 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 ملغی الاثر است

- مگر اینکه بین موجر و مستأجر ← برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد

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

دل بسپار به خدایی که آفرید آتشی که ابراهیم را نسوزاند

دریایی که موسی را غرق نکرد

نهنگی که یونس را نخورد

همه عالم که برای تو بد بخواهد

اگر خدا نخواهد نمی شود

از طرف یه بنده خدا