



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

شماره ۹۸۸۰۰

تاریخ ۱۹/۱۲/۶۱

بجسلی

دفتر شورای نگهبان

تاریخ ~~۱۳۶۱/۱۲/۲۱~~

شماره ~~۸۴۴~~

شورای محترم نگهبان

عطف به نامه شماره ۷۵۰۰ مورخ ۱۳۶۱/۱۱/۱۴ طرح قانونی  
 روابط موجر و مستاجر که در جلسه علنی روز دوشنبه ۱۳۶۱/۱۲/۱۶  
 مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی بتصویب رسیده است در اجرای  
 اصل نود و چهارم قانون اساسی برای رسیدگی و اظهار نظر آن شورای  
 محترم به پیوست ارسال میگردد. ع

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی

*(Handwritten signature and date)*  
۱۳۶۱/۱۲/۲۱



بجسلی

(طرح قانونی روابط موجر و مستاجر)

فصل اول - کلیات

ماده ۱ - اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر بعنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره به تصرف 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 نمی باشد .

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 موسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی بمناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد . این موارد تابع قوانین خاص خود یا طبق قرارداد فیما بین است .

فصل دوم - اجاره بها

ماده ۳ - اجاره بها 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 استیفای مستاجر از مورد اجاره ، موجر مستحق دریافت اجرت المثل می باشد .

ماده ۴ - مستاجر 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 می تواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید .

دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا ، اخطاریه ای به مستاجر 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 به ثبت محل ارسال نماید .

در صورتیکه مستاجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه صالح ارائه کند - دادگاه عملیات اجرائی را متوقف و اجرائیه را ابطال می نماید و در صورت اثبات استنکاف

دفتر شورای نگهبان  
تاریخ ۱۳۶۱ / ۱۲ / ۲۹  
شماره ۸۰۳۴

مستاجر از پرداخت اجاره بها موجد می‌تواند تقاضای وصول اجاره بهای معوقه نماید.

#### فصل سوم - در اجاره نامه

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

- (۱- اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص.
- (۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستاجری باشد مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- (۳- عین مستاجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستاجر نباشد تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- (۴- تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهائی پرداخت هر قسط.
- (۵- تصریح به آنکه مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزاً یا بنحوا شاعه دارد یا ندارد.

- (۶- تعهد مستاجره تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی.
- (۷- حق فسخ موجر در صورت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر یا سایر شروط اجاره نامه.
- تبصره - موجر و مستاجر می‌توانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ شرط کنند.

#### فصل چهارم - موارد فسخ

- ماده ۶- در موارد زیر مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ نماید.
- (۱- در صورتی که عین مستاجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۱۵ قانون مدنی)
  - (۲- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد.
  - (۳- هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزاً در معرض خرابی واقع شود بنحوی که موجب نقص انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.

بجای

### بجسالی

ماده ۷- هرگاه مستاجر بعلت انقضاء مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجرا از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستاجر 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 بهار نسبت به آینده ندارد و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجریا نماینده قانونی او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

ماده ۸- موجری تواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند.

(الف) - در موردی که مستاجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلاً یا 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 وجهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

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

تبصره ۱- در صورتی که عین مستاجر 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 مستاجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد بمحض ثبوت آن در دادگاه بدخواست 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 عس و حرج مستاجر بداند و معارض با عس و حرج موجر نباشد، میتواند مهلتی برای مستاجر قرار بدهد.

تبصره - شورای عالی قضائی مکلف است در اولین فرصت دادگاههای ویژه‌ای را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاهها یا اداره ثبت صادر گردیده و هنوز اجراء نشده است مورد تجدید نظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عس و حرج برای مستاجر باشد آن حکم را متوقف سازد.

### 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، بعهدده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد بصورت دیگری شرط شده باشد.

ماده ۱۱ - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستاجر 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، مستاجر میتواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستاجر اجازه دهد که تعمیرات مزبور را به قدر متعارف با نظارت دائرة اجراء انجام بدهد.

ماده ۱۲ - هرگاه مستاجر مالک را از انجام تعمیرات ضروری مانع شود دادگاه مستاجر را برفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعمیرات تعیین می نماید.

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 می شود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آئین نامه ای که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیر بنا 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 مستاجر وجهی اضافی دریافت دارد به درخواست مستاجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی بنفع مستاجر محکوم می گردد.

تبصره ۳ - اگر مالک از اجاره دادن مستقل معد اجاره بدون عذر موجه امتناع نماید بنا به ضرورت تا مدت پنج سال به هیاتی مرکب از نمایندگان دادستان و فرماندار و اداره مسکن و شهرسازی 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.

بعثی

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 می باشد.  
طرح قانونی فوق مشتمل بر پانزده ماده و نه تبصره در جلسه روز دوشنبه شانزدهم اسفندماه یکهزار و سیصد و شصت و یک مجلس شورای اسلامی بتصویب رسیده است . ع

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی

۱۳۵۹/۱۲/۲۷