

شماره ۵۰۰۳۰۵

تاریخ ۲۹/۱۰/۱۳۶۱



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

بجای

دفتر شورای نگهبان

تاریخ ۲۹/۱۰/۱۳۶۱

شماره ۷۲۷۴

شورای محترم نگهبان

طرح قانونی روابط موجر و مستاجر که در جلسه علنی روز دوشنبه
۱۳۶۱/۱۰/۲۰ مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی به تصویب رسیده
است در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی برای رسیدگی و اظهار
نظر آن شورای محترم به پیوست ارسال میگردد. / ض

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی

۲۸
۲۹/۱۰/۶۱

بجسالی

(طرح قانونی روابط موجر و مستاجر)

فصل اول - کلیات

ماده یک - 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 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 برابر نرخ عادلانه روز تصرف مورد اجاره طبق نظر کارشناس تعیین می شود ضوابط نحوه تقویم در آئین نامه اجرائی این قانون تعیین میشود .
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 بدار عایت 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 نکند دادگاه عملیات اجرائی را متوقف و اجرائیه را ابطال می نماید و در صورت اثبات استنکاف

بعثی

مستاجر از پرداخت اجاره بها موجه می‌تواند ضمن تقاضای وصول اجاره بهای معوقه حسب قرارداد در ضمن عقد اجاره را فسخ و ملک مورد اجاره را تخلیه 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 مستاجر می باشد مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری تراضی نموده باشند .

(۳- عین مستاجر در تصرف کدام یک از طرفین می باشد و در صورتی که در تصرف مستاجر 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 مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا بنحواشاعه دارد یا ندارد .

(۶- تعهد مستاجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره بصورت اول به موجر پس از انقضای 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 .

(۸- قبول و انجام کلیه حقوق و تکالیف مقرر در این قانون (که ضمیمه سند اجاره دریافت خواهد کرد)

فصل چهارم - موارد فسخ

ماده ۶- در موارد زیر مستاجر می‌تواند اجاره را فسخ نماید .

(۱- در صورتی که عین مستاجر با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد .

(بارعایت ماده ۱۵ قانون مدنی)

(۲- اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستاجر حادث شود که آنرا از قابلیت

انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد .

بجای

- (۳- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد .
- (۴- هرگاه مورد اجاره کلا یا جزء در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد .
- ماده ۷- هرگاه مستاجر بعلت انقضاء مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجراز تحویل گرفتن آن امتناع کند مستاجر میتواند به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تامین دلیل نماید و کلید آن را 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 می کند 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 کلا یا جزء بهر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملا 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 در مهلت مقرر در این قانون اجاره بهار نپردازد .
- (۱- در صورتی که اجاره نامه رسمی باشد موجر میتواند طبق ماده ۴ این قانون اقدام نماید .
- (۲- در صورتی که اجاره نامه رسمی در بین نبوده و ضمن العقد شرط شده باشد که تاخیر در پرداخت اجاره بهادرمهلت مقرر موجب حق فسخ اجاره است موجری تواند پس از ارسال اظهارنامه در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در اظهارنامه نیز اجاره بهار نپردازد اجاره را فسخ و به دادگاه مراجعه و باستنادتخلف از شروط اجاره تقاضای تخلیه عین مستاجر را بنماید .
- 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 می دهد .
- ماده ۹- در مواردی که دادگاه تخلیه ملک مورد اجاره را موجب عسرو حرج مستاجر بداند میتواند مهلتی برای مستاجر قرار بدهد .
- تبصره - شورای عالی قضائی مکلف است در اولین فرصت دادگاههای ویژه ای را

مجلس

تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاهها یا اداره ثبت صادر گردیده و هنوز اجراء نشده است مورد تجدیدنظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستاجر باشد آن حکم را متوقف سازد. در مورد عدم پرداخت مال الاجاره دادگاه مکلف است مدت متناسب را برای مستاجر معین نموده و مستاجر مکلف است بدهی معوقه خود را در مدت مزبور پرداخت نماید و الا حکم تخلیه اجراء خواهد شد.

فصل پنجم - تعمیرات

ماده ۱۰ - تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، بعهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین 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 می شود انجام ندهد پس از احراز آن در دادگاه مستاجر میتواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه موجر را الزام به تعمیر و یا به مستاجر اجازه دهد که تعمیرات مزبور را بشرط آنکه از اجاره بهای ششماه تجاوز نکند با نظارت دائر اجراء انجام بدهد.

ماده ۱۲ - هرگاه مستاجر مالک را از انجام تعمیرات ضروری مانع شود دادگاه مستاجر را به رفع 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 ازموارد 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 نامهای 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 منطقی تعیین و اعلام نمایند.

تبصره ۱ - شهرهای مذکور در این ماده عبارتند از شهرهایی که بر اساس ضرورت، شورای عالی قضائی بعد از اعلام نماید.

تبصره ۲ - چنانچه موجر بیش از قیمت اعلام شده از مستاجر وجهی اضافی دریافت



بجسالی

دارد به درخواست مستاجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی بنفع مستاجر محکوم می‌گردد.

تبصره ۳ - اگر مالک از اجاره دادن مستغل معد اجاره بدون عذر موجه امتناع نماید بنا به ضرورت 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 موجر 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 می باشد.

لایحه قانونی فوق مشتمل بر پانزده ماده و پنج تبصره در جلسه روز دوشنبه بیستم دیماه یکهزار و سیصد و شصت و یک مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است. / ض

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی