

- بمنظور حسن اجرای قوانین مدنی اسلامی و رعایت اصل چهارم و بند یک اصل
چهل و سوم و بندج اصل دوم و اصل چهل و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
قانون روابط موجرومستاجر بصورت طرحی از طرف اعضای کمیسیون قضائی و دیگر امضاء
کنندگان برای بررسی و تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم میگردد .
- ۱- بیانی ۲- عباس حیدری ۳- ملازاده ۴- مدنی ۵- مهاجرانی ۶- سیدمحمدخامنه‌ای
 - ۷- محمدتقی بشارت ۸- تاج‌گردون ۹- تاتاری ۱۰- کرویسی ۱۱- نوری
 - ۱۲- صدرحاج سیدجوادی ۱۳- اسخیل‌مغزی ۱۴- سیدابوالفضل موسوی ۱۵- محمدیزدی
 - ۱۶- احمدعلیزاده ۱۷- محسن مجتهدشبهتری .

(طرح قانونی روابط موجرومستاجر)

فصل اول- کلیات

ماده یک- اماکنی که برای سکنی یا کسب و کار و پیشه یا تجارت یا هر منظور دیگری
اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بتراض یا موجر یا بوجه مجاز دیگری
بعنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد اعم از اینکه سند رسمی
اجاره یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است .

ماده ۲- موارد زیر مشمول این قانون نمی باشند .

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 قرار داد
فیما بین است .

فصل دوم - اجاره بها ،

ماده ۳- اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره نامه قبضه شده و اگر اجاره نامه‌ای

نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرریا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود و برابر نرخ عادلانه روز و تصرف مورد اجاره باطبق نظر کارشناس تعیین می شود و در صورت رجوع به دادگاه بر اساس کارشناسی عمل خواهد شد .

ماده ۴- مستاجر باید در موعد تعیین شده اجاره بهار و بهار و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره بهایه موجریا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا موعده تعیین شده دیگر موجریی تواند بهسار عیایت این قانون در صورتی که اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفترخانه تنظیم کننده سند و الا به یکی از دفترخانه های رسمی نزدیک مورد اجاره مراجعه نماید .

دفترخانه در تاریخ وصول تقاضا خطاری رسمی به مستاجر متنع ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا دلیل موجهی بر عدم پرداخت ارائه نکند یا رضایت موجر را فراهم نسازد در صورتی که سند رسمی باشد مدارک راه ثبت محل و الا بلافاصله به دادگاه صالح احواله نماید . در صورت اثبات استنکاف مستاجر از پرداخت اجاره بها موجریی تواند ضمن تقاضای وصول اجاره بهای موقه حسب قرارداد در ضمن عقد اجاره رافسخ و ملک مورد اجاره راتخلیه نماید .

ماده ۵- در صورت امتناع موجر از دریافت اجاره بها مستاجر می تواند اجاره بها را به صندوق

ثبت سپرده در صورتی که سند اجاره رسمی باشد مراتب راه دفترخانه تنظیم کننده سند و الا به دفتر نزدیک محل اجاره اعلام و قبض رسید ثبتی راه دفترخانه سپرده و رسید دریافت دارد . دفترخانه موظف است ظرف ده روز موجر را برای دریافت اجاره بها دعوت نماید .

فصل سوم - در اجاره نامه .

ماده ۶- موجریین موظفند قراردادهای اجاره مستغلات خود را از تاریخ تصویب این قانون در دفاتر ثبت اسناد رسمی ثبت نمایند یا متخلفین برابر آئین نامه اجرائی عمل خواهد شد . مستاجر می تواند بوسیله اظهارنامه توسط دفتر دادگاه از موجر بخواهد نسبت به رسمی کردن قرارداد اجاره اقدام کند و در صورت استنکاف موجر ، دادگاه را سااقدام خواهد کرد .

ماده ۲- هرگاه مستاجر 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 مستاجرین را بنماید .

در صورتی که مستاجر اصلی از حق انتقال مورد اجاره به غیر منع نشده باشد هر یک از مستاجرین نیز می تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید .

ماده ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که بموجب قوانین و مقررات باید رعایت شوند نکات زیر را در اجاره نامه تصریح کنند .

- (۱) - شغل موجرو مستاجر و 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 به ترتیب 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 با چه شرایطی صورت خواهد گرفت .
- (۴) - تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهائی پرداخت هر قسط .
- (۵) - اجاره بمنظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه بمنظور دیگری باشد قید آن بطور صریح .
- (۶) - تصریح به آنکه مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزاً تا به نحو اشاعه دارد یا ندارد .

(۷) - تعهد مستاجر به تحویل مورد اجاره بصورت اول به موجر یا تجدید اجاره بنا تراضی .

(۸) - در صورت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر و سایر شروط اجاره نامه موجر حق فسخ دارد .

(۹) - تعهد مستاجر به پرداخت ده درصد اجاره بها در صورت صدور اجرائیه بعلت عدم پرداخت اجاره بها وقتی که بدون عذر موجه باشد .

(۱۰) - قبول و انجام کلیه حقوق و تکالیف مقررات این قانون (که ضمیمه سند اجاره دریافت خواهد کرد)

فصل چهارم - موارد فسخ .

ماده ۹- در موارد زیر مستاجر می تواند صدور حکم به فسخ یا انحلال اجاره را از دادگاه

درخواست کند .

۱- در صورتی که عین مستاجر باوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد ،

(بارعایت ماده ۴۱۵ 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 ،

۳- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد .

۴- در صورت فوت مستاجر در اثنای مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف

کلیه ورثه .

۵- هرگاه مورد اجاره کلا یا جزاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا

برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود .

ماده ۱۰- هرگاه مستاجر به علت انقضای مدت اجاره یا در مواردی که بتقاضای او حکم

فسخ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستاجر

مکلف است بوسیله اظهارنامه از موجر بیانماینده قانونی و تقاضا کند که برای تحویل مورد

اجاره حاضر شود .

در صورتی که موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستاجر باید

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 رابطه استیجاری قطع می شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر

بیانماینده قانونی او اخطار می کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر

شود . تازمانی که مستاجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او بموجب مقررات این

قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است .

ماده ۱۱- موجری تواند در موارد زیر حکم فسخ اجاره و تخلیه را از دادگاه درخواست

کند . دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید و این حکم

علیه مستاجر و یا متصرف اجراء محل تخلیه خواهد شد .

(الف- در موردی که مستاجر مسکن باسلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلا یا جزاً

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 موردی که عین مستاجر مشروط به کسب و پیشه و یا تجارت خود مستاجر

- بوده و مستاجراً بر این معاوضه از قبیل وکالت، پانها، پندگی، وغیره عملاً به غیر واگذار کند .
- (ج) در صورتی که در اجاره نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط باینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و بوسیله 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 درخواست تخلیه باین علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی شود .
- (د) هرگاه مورد اجاره محل سکنی و در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد .
- (ه) در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و از آن برخلاف منظور وجهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد .
- (و) در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره مشروط به شرط شغل معینی اجاره داده شده و مستاجر بدون رضایت نامه کتبی موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد .
- (ز) در صورتی که مستاجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد .
- (ح) در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در این قانون اجاره بهار را نپردازد .
- (۱) در صورتی که اجاره نامه رسمی باشد طبق ماده اجرائیه صادر و بازا، هر روز تاخیر پرداخت از مهلت مقرر ۱٪ اجاره بها افزوده و دریافت می شود . موجرمی تواند با استناد تخلف از شروط قرارداد از دادگاه تقاضای تخلیه عین مستاجر را بکند .
- (۲) در صورتی که اجاره نامه رسمی در بین نباشد موجرمی تواند پس از ارسال اظهار نامه در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در اظهار نامه نیز اجاره بهار را نپردازد به دادگاه مراجعه و با استناد تخلف از شروط قرارداد اجاره تقاضای تخلیه عین مستاجر را بنماید .
- تبصره ۱- در صورتی که مورد اجاره برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است .
- تبصره ۲- در مورد بند (ه) این ماده اگر مستاجر مورد اجاره را مرکز فساد که قانوناً دائر کردن آن ممنوع است قرارداد داده باشد دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود بمحض صدور کیفرخواست بدخواست موجرمورد اجاره را تخلیه و در اختیار موجر قرار می دهد .
- ماده ۱۳- علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل ، وارد زیر نیز پس از انقضای مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جایز است .

الف - تخلیه بمنظور احداث ساختمان جدید شروط برآنکه پروانه ساختمانسی
یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود .

ب - تخلیه بمنظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت ،
ج - در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک
برای سکونت خود یا اولاد یا والدین یا همسر 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 و موجر تعهد رسمی خواهد داد که در صورتی که حسب مورد
تاشماه از تاریخ شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یکسال از محل اجاره بهای یا
اجرت المثل مورد اجاره در ائرفوقه قاهره یا مبتنی بر علل وجهاتی خارج از اراده مالک
بوده است .

تبصره در صورتی که در ملک مورد تخلیه مستاجرین متعددی باشند و موجر تقاضای
تخلیه سایر قسمت ها را نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد
شد .

تبصره ۲ - در مواردی که تخلیه عین مستاجر در نتیجه اجرای حکم یا ترتیب مقرر
در ماده (۱۱) صورت می گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم کننده سند اجساره
اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد .

فصل پنجم - حق کسب و پیشه (یا سرقتی)

ماده ۱۴ - میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید
شده است بر مبنای اصول و ضوابطی است که آئین نامه آن از طرف وزارتخانه های
دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و بتصویب کمیسیون امور قضائی مجلس شورای اسلامی
رسیده باشد .

ماده ۱۵ - در صورتی که موجر محل کسب و پیشه از مستاجر مبلغی بعنوان سرقتی یا
حق کسب و پیشه دریافت داشته باشد مستاجر می تواند در زمان تخلیه مبلغی را بهمان عنوان
از موجر یا مستاجر بعدی دریافت دارد .

ماده ۱۶ - مستاجر قبل از اتمام مدت اجاره (در مواردی که از انتقال به غیر ممنوع
نشده باشد) می تواند ضمن واگذاری مورد اجاره سرقتی یا حق کسب و پیشه دریافت کند .

ماده ۱۷ - در محل کسب و پیشه و تجارت در صورتی که مدت اجاره پایان یافته و لسی

در عرف بلد مستاجر حق اولویت در عقد اجاره جدید همان محل و با شرط ضمنی داشته باشد مستاجر می تواند سرقفلی یا حق کسب و پیشه از مستاجر جدید دریافت کند .

ماده ۱۸ - در مواردی که حق سرقفلی یا کسب و پیشه وجود داشته باشد انتقال آن بد مستاجر یا متصرف قانونی جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود .

فصل ششم - تعمیرات

ماده ۱۹ - تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منبوه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد بعهده موجراست و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود .

ماده ۲۰ - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستاجر راجع به تعمیرات با دادگساره است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می شود انجام ندهد مستاجر می تواند فسخ اجاره را از دادگاه تقاضا کند یا دادگاه در صورت اقتضا می تواند به مستاجر اجاره دهد که تعمیرات مزبور را بشرط آنکه از اجاره بهای ششماه تجاوز نکند با نظارت دائره اجرا انجام بدهد .

ماده ۲۱ - هرگاه مستاجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستاجر را به رفع مانع ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می نماید . در صورت ادامه مانع دادگاه می تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد . در هر حال مستاجر مسؤول خسارتی است که در نتیجه مانع از تعمیر بنا حاصل شده باشد .

تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مواد بیست و بیست و یک خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است .

ماده ۲۲ - اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع قبول و رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست و در صورتی که دادگاه مورد راز موارد تخلیه نداند و آنرا رد کند به دعوی تعمیرات رسیدگی و حکم خواهد داد .