



آشنائی با مجموعه قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران

قانون روابط مالک و مستأجر

همراه با

مشمول بر قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲،

آئین نامه اجرائی مصوب ۷۸/۲/۲۸، قانون تشویق

احداث و عرضه واحدهای استجاری مصوب ۷۷/۳/۲۴،

لوائح قانونی، آراء، دستورالعملها، آئین نامه ها و بخشنامه ها،

نظرات فقهای شورای نگهبان، آراء وحدت رویه، نظرات مشورتی

اداره حقوقی دادگستری و مفرد مالیاتی مربوطه

با آخرین اصلاحات



به اهتمام

غلامحسین دوانی

مدرس دانشگاه

قانون روابط مالک و مستأجر
قانون تفلک آپارتمانتها

۳۷۹

قانون روابط مالک و مستأجر

قانون تملک آپارتمان‌ها

متن کامل

با آخرین اصلاحات

مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ و ۱۳۷۷/۳/۱۱

مشمول بر قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲،
آئین‌نامه اجرائی مصوب ۷۸/۲/۲۸ و قانون تشویق احداث
و عرضه واحدهای استیجاری مصوب ۷۷/۳/۲۴
لوایح قانونی، آراء، دستورالعمل‌ها، آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها
نظرات فقهای شورای نگهبان، آراء وحدت رویه، نظرات مشورتی
اداره حقوقی دادگستری و مفاد مالیاتی مربوطه

به اهتمام

غلامحسین دوانی

مدرس دانشگاه

ایران، قوانین و احکام

قانون روابط مالک و مستأجر قانون تملک آپارتمان‌ها: متن کامل با آخرین اصلاحات مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ و ۱۳۷۷/۳/۱۱ مشتمل بر قانون مالک و مستأجر.../ به اهتمام غلامحسین دوانی. - تهران: نشر ترمه : نشر آژنگ، ۱۳۷۷.

۱۹۹ ص.

ISBN 964 - 6327 - 46 - X ریال ۳۵۰۰

فهرست نویسی براساس اطلاعات فیبا (فهرست‌نویسی پیش از انتشار).
۱. مالک و مستأجر - قوانین و مقررات ایران - ۲. مالک و مستأجر - ایران.
الف. دوانی، غلامحسین، ۱۳۳۲ - گردآورنده. ب. عنوان.

۳۴۶/۵۵۰۴۳۴

KMH ۸۸۰ / ۱۲۸

۱۲۴۴۰ - ۷۷ م

ب ۱۳۷۷

نشر ترمه: خ. انقلاب، خ. ۱۲ فروردین جنب پلاک ۲۵ تلفن ۶۴۱۷۳۴۶

قانون روابط مالک و مستأجر

○ به اهتمام : غلامحسین دوانی

○ حروفچینی : نخستین

○ نوبت چاپ : دوم ۱۳۷۹

○ چاپ و صحافی : رامین

○ تعداد : ۳۳۰۰ نسخه

○ قیمت : ۳۵۰۰ ریال

○ شابک: X-۴۶-۶۳۲۷-۹۶۴ - X-۹۶۴-۶۳۲۷-۴۶-۹۶۴ ISBN: 964 - 6327 - 46 - X

○ کلیه حقوق برای ناشرین محفوظ است.

مرکز پخش تهران و شهرستان: پخش سینما، خ. ۱۲ فروردین،

خ. شهید وحید نظری پلاک ۲۵۸ تلفن: ۶۴۰۱۷۸۳

بنام آنکه جان را فکرت آموخت

فهرست مندرجات

۷	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۷	فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۸	فصل دوم - سرقتی
۱۰	قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری
۱۵	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳
۱۵	فصل اول - کلیات
۱۵	فصل دوم - اجاره بها
۱۶	فصل سوم - در اجاره نامه
۱۷	فصل چهارم - موارد فسخ
۱۹	فصل پنجم - تعمیرات
۲۱	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵
۲۱	رأی وحدت رویه شماره ۶۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۶/۱۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور
	مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
۲۲	مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۵
۲۲	از نظریه شماره ۱۴۸۸ مورخ ۱۳۶۳/۵/۹ شورای نگهبان
۲۳	نظریه حقوقی معاونت حقوقی و پارلمانی جمهور
۲۳	آئین نامه ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۳/۴/۴ هیأت وزیران
۲۶	دستور العمل اجرائی تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر
۲۹	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶
۲۹	فصل اول - کلیات
۳۰	فصل دوم - میزان بها و ترتیب پرداخت آن
۳۲	فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه
۳۴	فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

۳۹	فصل پنجم - حق کسب یا تجارت
۴۰	فصل ششم - تعمیرات
	اسامی شهرها و بخش‌هایی که از جهت اماکن کسب و پیشه مشمول موضوع ماده (۳۱)
۴۵	قانون مالک و مستأجر مصوب سالهای ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ می‌شود
	لایحه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران در مورد واگذاری قسمتی از پارکها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قانون مالک و مستأجر مصوب ۳۱ اردیبهشت ۱۳۵۹ شورای انقلاب اسلامی
۵۶	لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمانهای استیجاری بوسیله وزارتخانه‌ها و شرکت‌ها و سازمانهای دولتی مصوب ۵۸/۵/۶ و الحاقیه مصوب ۱۳۵۸/۸/۲۹
۵۹	لایحه قانونی، واگذاری و تخلیه اماکن و محلها در فرودگاههای کشور (مصوب ۱۳۵۸/۸/۲)
۶۱	قانون ضرورت عدم تخلیه خوابگاه‌های دانشجویی مصوب ۱۳۶۸/۷/۱۶
	قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش مصوب ۹ شهریور ۱۳۷۲
۶۳	قانون تملک آپارتمانها مصوب اسفند ماه ۱۳۴۳
۶۵	بااصطلاحات مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱
	آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷
۷۱	هیأت وزیران
۷۱	بخش اول - قسمتهای مختلف ساختمان
۷۱	فصل اول: قسمتهای اختصاصی
۷۱	فصل دوم: قسمتهای مشترک
۷۲	بخش دوم - اداره امور ساختمان
۷۲	فصل اول: طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر
۷۴	فصل دوم: اختیارات وظایف مدیر یا مدیران
۷۶	فصل سوم: هزینه‌های مشترک
۷۷	فصل چهارم: حفظ و نگاهداری تعمیری بنا
۷۸	قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی
۸۴	قانون راجع به بدهی واردین به مهمانخانه و پانسیون‌ها مصوب ۱۳۱۲/۶/۱
	لایحه قانونی راجع به نحوه مطالبه دیون مصوب ۲۴ اردیبهشت ماه ۱۳۳۹
۸۵	کمیسیون مشترک خاص دو مجلس

از قانون ایجاد تسهیلات برای خرید، احداث و یا تکمیل خوابگاههای دانشجویان

مصوب ۱۱ آذرماه ۱۳۶۹.....	۸۶
نظریه فقهای شورای نگهبان در مورد مواد ۴ و ۶ و ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر	
مصوب ۱۳۵۶.....	۸۷
آراء وحدت رویه هیئت عمومی دیوانعالی کشور.....	۸۸-۹۲
نظر مشورتی اداره حقوقی دادگستری.....	۹۲-۹۳
نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه.....	۹۴
تصرف عدوانی ممانعت از حق و مزاحمت.....	۹۴
تصرف ملک مشاع بدون اذن شرکاء.....	۹۵
دعوی خلع ید و شکایت تصرف عدوانی.....	۹۵
غصب و تصرف عدوانی.....	۹۶
قطع تلفن محل مورد اجاره توسط مالک.....	۹۶
قطع تلفن وسیله موجر و تعقیب کیفری او.....	۹۷
مستمر بودن جرم تصرف عدوانی، ماده ۱۳ قانون زمین شهری و	
قانون جلوگیری از تصرف عدوانی.....	۹۸
تعطیل موقت یا دائم واحدهای صنفی توسط اتحادیههای صنفی.....	۹۸
مفاد مواد قانون مالیاتهای مستقیم در ارتباط با اجاره، نقل و انتقال املاک	
و مالیات سالیانه املاک و مستغلات.....	۱۰۱
مالیات بر دارائی.....	۱۰۳
فصل اول - مالیات سالانه املاک.....	۱۰۳
فصل دوم - مالیات مستغلات مسکونی خالی.....	۱۰۶
فصل سوم - مالیات بر اراضی بایر.....	۱۰۸
مالیات بر درآمد اجاره املاک.....	۱۱۱
آئیننامه اجرایی قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری	۱۲۵
آئین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر.....	۱۲۹
آئین نامه و مصوبه های مالیاتی.....	۱۳۷
آرای هیئت عمومی شورایی مالیاتی.....	۱۴۱
بخشنامه های مالیاتی.....	۱۵۸
منابع و ماخذ.....	۱۸۶

۱

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶

فصل اول - روابط موجر و مستأجر

ماده ۱ از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

ماده ۲ قراردادهای عادی اجاره باید به قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد گواهی گردد.

ماده ۳ پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی، تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴ در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی

ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی‌های 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 و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

ماده ۵ 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 می‌شود.

فصل دوم - سرقتی

ماده ۶ هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقتی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقتی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقتی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقتی از مالک را ندارد.

تبصره ۲- در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی سرقتی را به

مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را دارد.

ماده ۷ هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانیکه عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه مستأجر را نداشته باشد 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.

ماده ۸ هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه، محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹ چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰ 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 هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.

ماده ۱۱ 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.

ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳ کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

روزنامه رسمی ۱۵۵۴۸ مورخ ۱۳۷۸/۴/۲۸

قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری

ماده ۱ دولت مکلف است همه ساله حداقل ده درصد (۱۰٪) تعداد واحدهای مسکونی، شهری منظور شده در برنامه‌های پنجساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تأمین نماید.

ماده ۲ پنجاه درصد (۵۰٪) اعتبار لازم جهت احداث واحدهای مسکونی موضوع این قانون همه ساله در بودجه عمومی منظور و بقیه

اعتبار از طریق تسهیلات بانکی تأمین می‌شود.

ماده ۳ بالغ دریافتی بابت اجاره‌بها، اجاره به شرط تملیک و یا فروش، به حسابی که به وسیله خزانه نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز می‌گردد و هر ساله معادل صد درصد (۱۰۰٪) وجوه مذکور در اختیار دستگاه بهره‌بردار قرار می‌گیرد تا به منظور بازپرداخت تسهیلات بانکی و نگهداری و تعمیر واحدهای ساخته شده و احداث واحدهای جدید مطابق ضوابط و بودجه مصوب هزینه نماید. در صورتی که دستگاه بهره‌بردار، شهرداریها باشند از شمول این ماده مستثنی هستند.

ماده ۴ به دولت اجازه داده می‌شود به منظور بهره‌برداری و اخذ مال الاجاره و بازپرداخت وام بانکی مربوط، واحدهای استیجاری احداث شده را به شهرداریهای مربوط واگذار نماید تا زیر نظر شورای شهر به افراد واجد شرایط واگذار نمایند.

ماده ۵ شرایط متقاضیان اجاره یا اجاره به شرط تملیک با حفظ اولویت برای متقاضیان جوان متأهل و افراد کم درآمد و زنان سرپرست خانوار، میزان اجاره بهای ماهانه، ضریب افزایش سالانه آن، مدت اجاره و سایر شرایط لازم در آئین‌نامه‌ای که بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، تعیین می‌شود.

ماده ۶ به سازندگان واحدهای مسکونی استیجاری در محدوده شهرهایی که هر سه سال یکبار به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد، به شرط رعایت ضوابط مندرج در این قانون تسهیلات و معافیت‌های زیر تعلق می‌گیرد:

الف - مجتمعهای مسکونی دارای بیش از (۳) واحد استیجاری که با رعایت

الگوی مصرف مسکن ساخته شود، چنانچه حداقل به مدت (۵) سال تمام به اجاره واگذار شود، علاوه بر استفاده از مزایای مسکن اجتماعی و حمایتی، در طول مدت اجاره از صددرصد (۱۰۰٪) مالیات بردرآمد املاک اجاری معاف و از بابت هزینه حق الثبت مربوط به اعطای تسهیلات بانکی، مشمول تبصره ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - می‌گردند.

ب - دولت موظف است سازندگان مجتمعه‌های مسکونی دارای (۶) واحد استیجاری و بیشتر را از طریق اعطای اولویت در واگذاری اراضی، اعطای تخفیف در بهای واگذاری اراضی، تقسیط بهای اراضی، اعطای تسهیلات بانکی و تقبل بخشی از سود تسهیلات در دوره مشارکت مدنی و فروش سهم‌الشرکه بانک (فروش اقساطی)، صدور مجوزهای قانونی و سایر اقدامات ضروری حمایت نماید.

ماده ۷ شهرداریها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۶) این قانون، پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری با مدت معلوم» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در صورت مجلس تفکیکی اینگونه ساختمانها، باید عبارت یاد شده را قید کنند.

تبصره - مدت یاد شده، در آئین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

ماده ۸ در صورتی که پیش از انقضای مدت مذکور در گواهی پایان کار، مالک، قصد فروش، صلح، هبه، ترهین یا اعمال هر نوع حقوق مالکانه دیگر را داشته باشد، موضوع انتقال تعهد اولیه به ایادی بعدی و لزوم بهره‌برداری از ملک به صورت استیجاری تا پایان مدت مذکور و قبول منتقل‌الیه در سند مربوط قید شود.

تبصره - تنظیم هر نوع سند رسمی در مورد واحدهای مسکونی

استیجاری موضوع این قانون جز سند اجاره، موکول به رعایت مفاد این قانون خواهد بود.

ماده ۹ چنانچه از ملکی که دارای پروانه ساختمانی با قید؛ ساختمان استیجاری با مدت معلوم است، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید وزارت امور اقتصادی و دارائی، کمتر از مدت قید شده به صورت استیجاری مسکونی بهره‌برداری شود، مالک ملک موظف است دو برابر معافیتها و تسهیلات منظور شده در این قانون را به نرخ روز هزینه‌های مربوط، به عنوان جریمه عدم اجرای تعهد، به دستگاه ذیربط بپردازد و در صورت استفاده از زمین دولتی، مابه‌التفاوت بهای زمین به قیمت کارشناسی روز وصول جریمه، دریافت و دین حاصل از فروش اقساطی متخلف، حال خواهد شد.

تبصره ۱- در صورت انتقال قهری ملک، ورثه یا قائم‌مقام مالک مختارند حالت استیجاری ملک را تا پایان مدت تعهد حفظ کنند و (با رعایت مفاد توافق شده با مستأجر) یا با پرداخت مابه‌التفاوت معافیتها و تسهیلات، حذف باقیمانده مدت اجاره را اخذ نمایند.

تبصره ۲- جهت احراز بهره‌برداری استیجاری مسکونی از ملک، اسناد رسمی اجاره‌ای یا قبوض مفصلا حسابهای مالیاتی، ملاک خواهد بود.

ماده ۱۰ تسهیلات مندرج در این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی تعلق می‌گیرد.

بانکها برای این منظور نیز مجازند اعطای تسهیلات نمایند و اعطای تسهیلات بانکی مانع از انعقاد قرارداد اجاره نبوده و فروش اقساطی کل سهم‌الشرکه بانک به سازنده بلامانع است.

ماده ۱۱ کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای مفید صد و بیست

۱۲۰) مترمربع و کمتر که به منظور سکونت به اجاره واگذار می‌گردد از پرداخت صددرصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد اجاری معاف می‌باشند.

ماده ۱۲ آئین‌نامه اجرائی این قانون ظرف دو ماه بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است هر ۶ ماه یکبار گزارش عملکرد این قانون را به کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و چهارم خردادماه یکهزار و سیصد و هفتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۷/۳/۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳

فصل اول - کلیات

ماده ۱ اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از این که سند رسمی 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 - خانه‌های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می‌گیرد - 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 نامه‌ای 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 اجرت‌المثل میباشد.

ماده ۴ مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها را بپردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره‌بها 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 اجاره‌نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اخطاریه‌ای 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 ارجائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید.

در صورتیکه مستأجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه صالح ارائه کند دادگاه عملیات اجرائی را متوقف و ارجائیه را ابطال می‌نماید و در صورت اثبات استتکاف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها موجر می‌تواند تقاضای وصول اجاره‌بها معوقه بنماید.

فصل سوم - در اجاره نامه

ماده ۵ دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب 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 اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می‌باشد مگر این که طرفین به ترتیب دیگری

ترازی 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 اجاره‌بها و نحوه پرداخت و مهلت نهائی پرداخت هر قسط.

۵- تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد.

۶- تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا تجدید اجاره با ترازی.

۷- حق فسخ موجر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها در مورد مقرر یا سایر شروط اجاره‌نامه.

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 اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).

۲- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.

۳- هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقص انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.

ماده ۷ هرگاه مستأجر به علت انقضاء مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر 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 اجاره‌بها 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 کلاً یا جزئاً 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 تحت‌الکفاله 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 برخلاف منظور و جهتی که در قرار داد اجاره قید شده استفاده گردد.

د - در صورتی که مستأجر با تعهد به پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

تبصره ۱ - در صورتی که عین مستأجر 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 به محض ثبوت آن در دادگاه به درخواست 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^۱ 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 عسر و حرج برای مستأجر 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 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. مگر آنکه در قرارداد به صورت 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 اجرا انجام بدهد.

ماده ۱۲ هرگاه مستأجر مالک را از انجام تعمیرات ضروری مانع شود

۱. رجوع شود به ماده واحد قانون الحاق یک تبصره به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب

۱۳۶۴/۴/۲۸ و قانون اصلاح تبصره یک ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۷/۲۴

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 آن را دفع کند به دعوی تعمیرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

ماده ۱۴ نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره‌بها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آئین‌نامه‌ای که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت دولت برسد اجاره‌بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیر بنا و کیفیت ساختمان و نوع بنا و مقتضیات محلی و منطقه‌ای 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 پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستأجر محکوم می‌گردد.

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

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵

(روزنامه رسمی شماره ۱۲۱۶۰ مورخ ۱۳۶۵/۹/۸)

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در راس انقضاء مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوائر ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند. (روزنامه رسمی شماره ۱۲۱۶۰ مورخ ۱۳۶۵/۹/۸)

رأی وحدت رویه شماره ۶۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۶/۱۸

هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ این است که قانون مزبور ناظر بر عقود اجاره‌ای است که بعد از تصویب آن قانون و ابتدائاً منعقد می‌شوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق‌الذکر داشته‌اند نمی‌شود و لذا در مورد دعاوی مطروحه که به دلالت اسناد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه

استیجاری به تاریخ قبل از تحویل ماده واحده قانون مذکور می‌باشند و تنظیم اجاره نامه‌های جدید فی الواقع و نفس الامر به منظور تمدید و تجدید اجاره قبلی بوده است صدور اجرائیه از جانب دفتر اسناد رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است و به این کیفیت رأی دادگاه حقوقی یک تهران که بر تأیید حکم دادگاه حقوقی (۲) اصدار یافته و مبتنی بر ابطال اجرائیه صادره در این زمینه می‌باشد صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص می‌گردد.

این رأی به موجب ماده ۳ از مواد اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۳۷ برای دادگاه در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۵

ماده ۱۶ در مورد «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود.

ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب پانزدهم آبان ماه ۱۳۶۵ به قوت خود باقی است.

موضوع «حق کسب یا پیشه یا تجارت» در اجرای بند هشتم اصل یکصد و دهم قانون اساسی در جلسه مورخ بیست و پنجم دی ماه یکهزار و سیصد و شصت و نه مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی و به شرح ماده واحده فوق به تصویب رسید.

از نظریه شماره ۱۴۸۸ مورخ ۱۳۶۳/۵/۹ شورای نگهبان:

.....۱

۲- حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیر مذکور در ماده (۱۹) قانون روابط موجر و مستأجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود سرقتی باشد باید طبق تحریرالوسیله عمل شود. در سایر موارد مربوط به حق کسب و پیشه نیز باید این نظر رعایت شود.

نظریه حقوقی معاونت حقوقی و پارلمانی جمهور
نظام صنفی - حق کسب و پیشه و تجارت (سرقتی)
موضوع: حق کسب و پیشه و تجارت

شماره ۱/۱۶۸۰/الف ح - مورخ: ۱۳۶۸/۷/۲۷

مطابق نظریه شماره ۱۴۸۸ مورخ ۱۳۶۳/۵/۹ شورای محترم نگهبان، اولاً حق کسب و پیشه و تجارت وجهه شرعی ندارد ثانیاً اگر مقصود از حقوق مزبور سرقتی باشد مطابق نظر حضرت امام رضوان... تعالی علیه در صورتی مستأجر مستحق دریافت سرقتی است که وجهی به عنوان سرقتی به مالک داده باشد.

آئین نامه ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر
مصوب ۴/۶ ۱۳۶۳ هیأت وزیران

روزنامه رسمی شماره ۱۴۷۹ مورخ ۱۳۶۳/۵/۶

ماده ۱ حداکثر مبلغ اجاره بهای ماهانه واحد مسکونی نباید از ده برابر مبلغ تعیین شده در قبض عوارض سالیانه نوسازی شهرداری آن ملک در اسفند ۱۳۶۲ (قبل از وضع بخشودگی و بدون محاسبه جریمه دیر پرداخت) و با توجه به تبصره ۲ این ماده و مبالغ مندرج در ماده ۲ آئین نامه تجاوز نماید.

تبصره ۱- در صورتی که ساختمان، مشتمل بر چند واحد بوده لکن سند تفکیکی نداشته باشد و مبلغ عوارض نوسازی سالیانه برای کل ساختمان تعیین شده باشد مبلغ عوارض نوسازی به نسبت مساحت زیربنای اختصاصی واحدهای مسکونی تقسیم و ملاک عمل قرار می‌گیرد.

تبصره ۲- در صورتی که کف واحد مسکونی پائین‌تر از کف حیاط یا محوطه اصلی باشد (زیر زمین) از مبلغ اجاره‌بهای ماهانه مذکور در این ماده ۱۵٪ کسر و برای طبقات بالاتر از هم کف در صورت داشتن آسانسور به ترتیب نیم درصد به ازای هر طبقه به مبلغ مذکور افزوده می‌شود.

ماده ۲ در صورتی که مورد اجاره درای وسائل و تسهیلات زیر باشد حداکثر تا مبالغ مندرج در این ماده می‌توان به اجاره بها اضافه نمود.
الف - تلفن مستقل ۲۰۰۰ ریال در ماه (در صورتی که تلفن مشترک باشد مبلغ مذکور به نسبت تعداد مشترکین تقسیم می‌شود).
ب - کولر ۵۰۰ ریال در ماه.

ج - استفاده از شبکه گازی شهری ۱۰۰۰ ریال در ماه.

د - پارکینگ اعم از مسقف یا غیر آن ۱۰۰۰ ریال در ماه.

ه - حق استفاده از حیاط یا محوطه مشترک ۱۰۰۰ ریال در ماه.

و - حمام با آب گرم ۱۰۰۰ ریال در ماه

ز - واحد مسکونی به صورتی خانه درستی باشد ۲۰۰۰ ریال در ماه.

ماده ۳ جهت تعیین اجاره بهای واحدهای مسکونی که از پرداخت عوارض نوسازی معاف می‌باشند همان مبلغی که طبق سوابق و ضوابط شهرداری محل در پرونده عوارض نوسازی مورد اجاره ضبط است به نحو مندرج در این آئین‌نامه ملاک عمل قرار می‌گیرد.

ماده ۴ در مواردی که اطاق‌های یک واحد مسکونی به دو یا چند

مستأجر اجاره داده می‌شود اجاره‌بهای متعلقه به هر یک از مستأجرین عبارت خواهد بود از تقسیم اجاره بهای کل واحد مسکونی (مواد ۱ و ۲ آئین نامه) به نسبت سطح زیر بنای اختصاصی مورد استفاده هر مستأجر.

تبصره - چنانچه از تسهیلات مندرج در ماده ۲ فقط بعضی از مستأجرین موضوع این ماده استفاده نمایند در اینصورت پرداخت مبلغ مربوط فقط به عهده مستأجر یا مستأجرین منتفع بوده و در احتساب اجاره‌بهای متعلقه به سایر مستأجرین ارقام مذکور نباید جزء اجاره بهای کل واحد مسکونی به شمار آید.

ماده ۵ چنانچه مساحت عرصه از ۱۰۰۰ متر مربع و سه برابر مساحت اعیان تجاوز کند در این صورت مال الاجاره ماهانه آن به شرح زیر محاسبه می‌شود.

مال الاجاره به دست آمده (طبق مواد ۱ و ۲ آئین‌نامه) \times مساحت اعیان تقسیم بر مساحت عرصه.

ماده ۶ چنانچه میزان مال الاجاره قبلی ملک کمتر از مبلغ مال الاجاره حاصله از طریق این آئین نامه باشد، فعلاً تا پایان سال جاری همان مال الاجاره قبلی ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۷ در صورتی که در مدت اعتبار این آئین‌نامه مبنای محاسبه عوارض نوسازی شهرداری‌ها تغییر نماید به هر حال ملاک محاسبه مال الاجاره موضوع این آئین نامه تغییر نکرده و مبلغ مندرج در قبض عوارض نوسازی سالیانه اسفند ۱۳۶۲ مورد اجاره ملاک عمل خواهد بود.

دستورالعمل اجرائی تبصره ۳ ماده ۱۴

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب جلسه ۴۴۵ - ۱۳۶۲/۷/۱۹ شورای عالی قضائی

ماده ۱ در اجرای تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب اردیبهشت ۱۳۶۲ مجلس شورای اسلامی به دادگاه عمومی (صلح) سراسر کشور و دادگاه‌های عمومی حقوقی قائم مقام دادگاه عمومی صلح (در شهرهایی که دادگاه عمومی صلح تشکیل نشده) اجازه داده می‌شود چنانچه مالک از اجاره دادن واحد مسکونی آماده اجاره بدون عذر موجه امتناع نماید به قائم مقامی مالک نسبت به اجاره دادن محل‌های مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را پس از کسر هزینه تنظیم سند اجاره و حق الزحمه کارشناس و سایر هزینه‌هایی که مالک قانوناً ملزم به پرداخت آن است به حساب مالک واریز نمایند.

تبصره - شهرهایی که دادگاه‌های عمومی صلح یا قائم مقام او دارای شعب متعدد است رئیس یا ریاست دادگستری حسب نیاز یک یا چند شعبه را برای منظور فوق اختصاص خواهد داد.

ماده ۲ دادگاه پس از اطلاع از خالی بودن واحد مسکونی به هر طریقی که ممکن باشد منجمله به کمک مأموران پلیس قضائی و ابلاغ و اجراء و مأمورین شهربانی و ژاندارمری، کمیته‌ها و سایر اشخاص نسبت به صحت و سقم مورد و شناسائی مالک تحقیق و پس از احراز خالی بودن واحد مسکونی مراتب را به طریق مقتضی از قبیل اخطاریه، تلفن یا الصاق آگهی به مالک اعلام می‌نماید تا چنانچه منکر خالی بودن واحد مسکونی و یا

مدعی داشتن عذر موجه در اجاره ندادن آن باشد در موعد تعیین شده به دادگاه مراجعه نماید. دادگاه پس از رسیدگی به دلایل و مدارک مالک در صورت غیر موجه بودن ادعایش نسبت به اجاره دادن واحد مسکونی به طریق مقتضی اقدام خواهد نمود.

تبصره - عدم حضور مالک با ابلاغ از جمله دلائل عدم عذر موجه خواهد بود.

ماده ۳ دادگاه باید هنگام اجاره دادن واحدهای مسکونی حتی الامکان رعایت ضرورتها و اولویتها و تجانس افراد و تناسب تعداد عائله تحت تکفل و مستأجر را با مساحت واحد مسکونی و تعداد اطاقها و غیره بنماید.

ماده ۴ سند رسمی اجاره برای حداقل مدت یک سال با ذکر شرایط مندرج در قانون روابط موجر و مستأجر و سلب حق انتقال به غیر از مستأجر تنظیم خواهد شد و در صورت امتناع مالک از امضاء آن نماینده دادگاه به قائم مقامی مالک ممتنع سند اجاره را امضاء خواهد کرد و چنانچه به لحاظ مشخص نبودن پلاک ثبتی واحد مسکونی و یا به هر علت دیگر تنظیم اجاره نامه رسمی قانوناً امکان پذیر نباشد تنظیم سند عادی اجاره کافی است.

ماده ۵ اجاره بها بر مبنای آئین نامه موضوع ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر تعیین می شود و تا زمانی که آئین نامه مذکور تصویب نشده دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بهای عادلانه را تعیین می نماید و پس از تصویب آئین نامه به میزان مذکور در آئین نامه در صورت تقاضای یکی از طرفین تعدیل خواهد نمود.

ماده ۶ در صورتی وجود اثباتیه ای متعلق به مالک یا دیگران در محل هائی که به اجاره داده می شود دادگاه ضمن صورت برداری نسبت به

حفظ یا تحویل آنها به مالک اثاثیه یا امین اقدام خواهد کرد.

ماده ۷ متقاضیان اجاره واحدهای مسکونی باید در خواستشان را وسیله پست سفارشی ضمن ذکر مشخصات تقریبی واحد مسکونی مورد نیاز خود و تعداد عائله تحت تکلف و میزان اجاره بهائی که قادر به پرداخت آن هستند و چگونگی نیاز به واحد مسکونی استیجاری را با ذکر نام و شغل و نشانی کامل خود و نیز واحد مسکونی خالی درخواستی و مشخصات مالک آن را به دفتر دادگاه محل تسلیم نمایند. دادگاه نیز در صورتی که احضار متقاضی را ضروری نداند توسط پست پاسخ خواهد داد. تبصره ۱- کسانی که خالی بودن واحد مسکونی را به دادگاه اعلام و خود هم متقاضی اجاره آن باشند در صورت ثبوت صحت اعلام و نیاز و تناسب موضوع ماده ۳ فوق الذکر نسبت به دیگران در اجاره آن واحد مسکونی حق تقدیم دارند.

تبصره ۲- در صورتی که عده‌ای از متقاضیان دارای شرایط و اولویت‌های مساوی نسبت به واحد مسکونی معینی باشند دادگاه از طریق قرعه اقدام خواهد نمود.

ماده ۸ تقاضای اجاره واحد مسکونی و اعلان خالی بودن مستغل نیازی به تسلیم دادخواست رسمی و پرداخت هزینه دادرسی ندارد و رسیدگی دادگاه نیز بدون رعایت تشریفات دادرسی است.

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶

فصل اول - کلیات

ماده ۱ هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا بمنظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او بعنوان 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.

ماده ۲ موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی‌باشد.

- ۱- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
 - ۲- اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آنها و باغهایی که منظور اصلی از اجاره بهره‌برداری از محصول آنها باشد.
 - ۳- ساختمانها و محلهایی که به منظور سکونت عرفاً بطور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می‌شود.
 - ۴- کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می‌شود.
 - ۵- خانه‌های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می‌گیرد.
- در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و