

مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فی مابین می باشد.

هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرار داد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می شود که ظرف یکماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می شود.

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

فصل دوم - میزان بها و ترتیب پرداخت آن

ماده ۳ در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هرگاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلۀ روز تعیین می شود.

ماده ۴ موجر یا مستأجر می تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید، مشروط به این که مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره 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 عادلۀ روز تعدیل خواهد کرد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۸/۹/۳)

ماده ۵ 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 مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید. دایره اجراء مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم، به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره بها رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر بشرح فوق درخواست کند.

تبصره - مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره‌بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

ماده ۶ مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره نامه اجرت المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت المثل را به میزان اجرت المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره نامه رسمی است به دفتر خانه تنظیم‌کننده سند و هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را به تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد.

دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز بوسیله 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 اجاره‌نامه

ماده ۷ در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هریک می‌توانند برای تعیین اجاره بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کنند. دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند. ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت المثل زمان قبل از تقدیم درخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.

تبصره ۱- هرگاه از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه 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 اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

ماده ۸ دادگاه شرایط اجاره‌نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و شرایط مندرج در اجاره‌نامه سابق (در صورتیکه قبلاً اجاره‌نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

ماده ۹ در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده (۶) این قانون و شرایط قبلی مال‌الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یکماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند.

هرگاه در این مدت اجاره نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره نامه به دفتر اسناد رسمی ابلغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند.

هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره نامه را به مدت یکسال از طرف او امضاء خواهد کرد 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 می‌کند و این حکم قطعی است.

ماده ۱۰ مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد 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 می‌تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید.

در صورتیکه مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌توانند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.

ماده ۱۱ دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح بنمایند:

- ۱- شغل موجر و مستأجر و 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 اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.

۳- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتیکه در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.

۴- مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره‌بها منتهی ده روز از تاریخ سر رسید هر قسط خواهد بود مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در اینصورت 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 هر گاه به منظور دیگری باشد قید آن بطور صریح.

۶- مستأجر حق انتقال به غیر از کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.

۷- تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت المسمی.

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

ماده ۱۲ در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند.

۱- در صورتیکه عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).

۲- اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده 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- هر گاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و یا خراب شود.

ماده ۱۳ هرگاه مستأجر بعلت انقضاء مدت اجاره 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 اظهار نامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود.

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 می‌شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود. تا زمانیکه مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره‌نامه برقرار است.

ماده ۱۴ در موارد زیر موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجراء و محل تخلیه خواهد شد.

۱- در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه و یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتیکه باشد به غیر واگذار نموده 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 عنوانی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون این که طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.

۳- در صورتیکه در اجاره‌نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به این که 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 ننماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی‌شود.

۴- در صورتیکه مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.

۵- هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.

۶- در صورتیکه از مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره‌نامه 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 این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

۸- در صورتیکه مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.

۹- در صورتیکه مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای 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 دفتر خانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه وصول اجاره بها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره بها عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف می کند ولی موجر می تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید.

هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند. 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 یکبار 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 یکسال در اثر اخطار یا اظهار نامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

تبصره ۲- در صورتیکه 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 وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می دهد.

تبصره ۴- در صورتیکه مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

ماده ۱۵ 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 جاز است:

۱- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط به اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری ها 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 موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

۳- در صورتیکه محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود 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.

ماده ۱۶ 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 یکسال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید به درخواست مستأجر سابق بپرداخت مبلغی معادل یکسال 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 صورتیکه 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.

ماده ۱۷ در تمام مواردی که تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت می‌گیرد باید از طرف دادگاه به دفتر خانه تنظیم کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت

ماده ۱۸ میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آئین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیونهای مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می‌گردد.

ماده ۱۹ 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 اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال بغیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال بغیر نباشد 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، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال

منافع مورد اجاره به غیر 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.

هر گاه 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.

تبصره ۱- در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجراء خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

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

ماده ۲۰ تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد بعهد موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.

ماده ۲۱ 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 می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجراء انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲ هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید.

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 تغییر 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.

ماده ۲۳ اقامه دعوی 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 اجراء خواهد بود.

ماده ۲۴ در صورتیکه مستأجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد موجر نمی‌تواند 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 نپرداخته 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 اجراء است موقت 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 یا غیره بدهی موقت به سازمانهای مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتیکه اتصال و به کار انداختن تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می تواند بر اساس قبوض سازمانهای مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره بها کسر نماید.

تبصره ۲- تعمیرات تأسیسات و قسمت های مشترک آپارتمانهای مشمول قانون تملک آپارتمان ها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

ماده ۲۵ 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 می تواند 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 اجراء دستور می دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رویت نمایند.

تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادر کننده دستور است.

ماده ۲۶ رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه

شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش رسیدگی می‌شود. 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 اطاقهای استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

ماده ۲۷ در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید. حکم تخلیه مداری که با اجازه مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجراء خواهد شد.

تبصره ۱- در مواردی که حکم تخلیه یا پرداخت حق کسب یا پیشه از تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره ۲- در مواردی که حکم تخلیه بعلت عدم پرداخت اجاره‌بها صادر می‌شود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

ماده ۲۸ 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 حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی‌الاثربود خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی‌الاثربود مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره - مدت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود:

ماده ۲۹ وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده‌ای را به منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به دادگاهها معرفی می‌نماید و تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده دادگاهها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد.

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق الزحمه کارشناس بموجب آئین‌نامه وزارت دادگستری است.

در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

ماده ۳۰ 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.

ماده ۳۱ این قانون در نقاطی اجراء می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به مرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

ماده ۳۲ از تاریخ اجرای این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود.

اسامی شهرها و بخش‌هایی که از جهت
اماکن کسب و پیشه مشمول موضوع ماده (۳۱)
قانون مالک و مستأجر
مصوب سالهای ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ می‌شود

نام شهر	نام استان مربوطه
آزاد شهر «شاه پسند سابق»	(مازندران)
آستارا	(گیلان)
آستانه اشرفیه	(گیلان)
آبادان	(خوزستان)
آباده	(فارس)
آذر شهر	(آذربایجان شرقی)
آذران «سراسکند سابق»	(آذربایجان شرقی)
آمل	(مازندران)
ارسباران «اهر سابق»	(آذربایجان شرقی)
ابهر	(زنجان)
ارومیه	(آذربایجان غربی)
اراک	(مرکزی)
اردبیل	(اردبیل)
اسدآباد	(همدان)
اسکو	(آذربایجان شرقی)
اشنویه	(آذربایجان غربی)
اسفراین	(خراسان)

نام شهر	نام استان مربوطه
اصفهان	(اصفهان)
استهبانات	(فارس)
الیگودرز	(لرستان)
اهواز	(خوزستان)
املش	(گیلان)
اقلید	(فارس)
اندیمشک	(خوزستان)
ایلام	(ایلام)
ایذه	(خوزستان)
ایرانشهر	(سیستان و بلوچستان)
اسلام آباد غرب «شاه آباد غرب»	(کرمانشاهان)
ب	
بندرانزلی	(گیلان)
بابل	(مازندران)
بوشهر	(بوشهر)
بندرعباس	(هرمزگان)
بجنورد	(خراسان)
بروجرد	(لرستان)
بیجار گروس	(کردستان)
برازجان	(بوشهر)
بروجن	(چهار محال و بختیاری)
بهبهان	(خوزستان)
بم	(کرمان)
بندر لنگه	(هرمزگان)
بندر مراغه	(آذربایجان شرقی)

نام شهر	نام استان مربوطه
بندرگز	(مازندران)
بابلسر	(مازندران)
بوکان	(آذربایجان غربی)
بندر ترکمن «بندر شاه سابق»	(مازندران)
بهشهر	(مازندران)
بانه	(کردستان)
بردسکن	(خراسان)
بیرجند	(خراسان)
بسطام شاهرود	(سمنان)
پ	
پیشوا	(تهران)
پازس آباد «مغان شهر»	(اردبیل)
پاوه	(کرمانشاه)
پیرانشهر	(آذربایجان غربی)
ت	
تهران	(تهران)
تبریز	(آذربایجان شرقی)
تربت حیدریه	(خراسان)
تجریش	(تهران)
تویسرکان	(همدان)
تربت جام	(خراسان)
تفرش	(مرکزی)
تایباد	(خراسان)
تکاف	(آذربایجان غربی)
تفت	(کرمان)

نام شهر	نام استان مربوطه
تاکستان	(زنجان)
تنکابن «شهنسوار»	(مازندران)
ج	
جهرم	(فارس)
جیرفت	(کرمان)
جلفا	(آذربایجان شرقی)
ج	
چالوس	(مازندران)
چابکسر	(گیلان)
خ	
خوی	(آذربایجان غربی)
خرم آباد	(لرستان)
خمین	(مرکزی)
خمام	(گیلان)
خوانسار	(اصفهان)
خان بهین	(مازندران)
خرم دره	(زنجان)
خواف	(خراسان)
خورموج	(بوشهر)
خلخال	(اردبیل)
خاش	(سیستان و بلوچستان)
خشک بیجار	(گیلان)
خوراسگان	(اصفهان)
خمینی شهر «همایونشهر سابق»	(اصفهان)
خداآباد	(زنجان)

نام شهر	نام استان مربوطه
خرمشهر	(خوزستان)
د	
دماوند	(تهران)
درگز	(خراسان)
دشت آزادگان «دشت میشان»	(خوزستان)
دلیجان	(مرکزی)
دامغان	(سمنان)
دزفول	(خوزستان)
داران	(اصفهان)
درود	(لرستان)
دیلیم	(بوشهر)
دیر	(بوشهر)
دوگنبدان	(خوزستان)
داراب	(فارس)
ر	
رشت	(گیلان)
رفسنجان	(کرمان)
رودسر	(گیلان)
رودبار	(گیلان)
رامیان	(مازندران)
رامسر	(مازندران)
رحیم آباد	(گیلان)
رودهن	(تهران)
رامهرمز	(خوزستان)

نام شهر	نام استان مربوطه
ز	
زنجان	(زنجان)
زاهدان	(سیستان و بلوچستان)
زابل	(سیستان و بلوچستان)
زرنند کرمان	(کرمان)
س	
ساری	(مازندران)
سبزوار	(خراسان)
سنندج	(کردستان)
سراب	(آذربایجان شرقی)
سمنان	(سمنان)
ساوه	(مرکزی)
سردشت	(آذربایجان غربی)
سیرجان	(کرمان)
سیاهکل	(گیلان)
سرپل ذهاب	(کرمانشاهان)
ساقی کلابه «متل قو»	(مازندران)
سنقروکلیائی	(کرمانشاهان)
سقز	(کردستان)
سرد رود تبریز	(آذربایجان شرقی)
سرابی همدان	(همدان)
سوریان بخش بوانات فارس	(فارس)
سنگر	(گیلان)
ش	
شیراز	(فارس)

نام شهر	نام استان مربوطه
شهر ری	(تهران)
شاهرود	(سمنان)
شمیرانات	(تهران)
شهر کرد	(چهار محال و بختیاری)
شوشتر	(خوزستان)
شیروان	(خراسان)
شادکان و مینو	(خوزستان)
شاهین شهر	(اصفهان)
شبستر	(آذربایجان شرقی)
شیشوان مراغه	(آذربایجان شرقی)
شهرضا	(اصفهان)
ص	
صائین دژ «شاهین دژ»	(آذربایجان غربی)
صومعه سرا	(گیلان)
صحنه	(کرمانشاهان)
ط	
طبرس	(خراسان)
ع	
علی آباد	(مازندران)
عباس آباد	(مازندران)
علی شاه عوض	(مرکزی)
علمدار گرگر	(آذربایجان شرقی)
عجب شیر	(آذربایجان شرقی)
ف	
فرخ شهر	(چهار محال و بختیاری)

نام شهر	نام استان مربوطه
فومن	(گیلان)
فیروز آباد	(فارس)
فسا	(فارس)
فردوس	(خراسان)
فیروزه کوه	(تهران)
ق	
قائم شهر «شاهی»	(مازندران)
قزوین	(قزوین)
قم	(قم)
قصر شیرین	(کرمانشاهان)
قائن	(خراسان)
قروه	(کردستان)
قرچک ورامین	(تهران)
قوچان	(خراسان)
قلهک	(تهران)
ک	
کرمانشاه	(کرمانشاهان)
کاشان	(اصفهان)
کاشمر	(خراسان)
کازرون	(فارس)
کرج	(تهران)
کنگاور	(کرمانشاهان)
کتالم و سادات محله	(مازندران)
کلالة	(مازندران)
کرمان	(کرمان)

نام شهر	نام استان مربوطه
کامیاران	(کردستان)
کوحصفهان	(گیلان)
کلاچای	(گیلان)
کوهدشت	(لرستان)
کنگان	(بوشهر)
کلاردشت	(مازندران)
کلات نادری	(خراسان)
کیاکلا	(مازندران)
کاروانسرا سنگ	(تهران)
گی	
گرگان	(گلستان)
گناباد	(خراسان)
گرمی	(اردبیل)
گرمسار	(سمنان)
گالیکش	(مازندران)
گنبد کاوس	(مازندران)
گلپایگان	(اصفهان)
گناوه	(بوشهر)
گوهردشت کرج	(تهران)
گلورگاه	(مازندران)
ل	
لاهیجان	(گیلان)
لنگرود	(گیلان)
لار	(فارس)
لوشان	(گیلان)

نام شهر	نام استان مربوطه
لشت نشاء	(گیلان)
م	
مراغه	(آذربایجان شرقی)
ملایر	(همدان)
مشهد	(خراسان)
میانه	(آذربایجان شرقی)
مهاباد	(آذربایجان غربی)
مرند	(آذربایجان شرقی)
محلات	(مرکزی)
ماکو	(آذربایجان غربی)
مریوان	(کردستان)
مرودشت	(فارس)
ماه شهر	(خوزستان)
منجیل	(گیلان)
میناب	(هرمزگان)
مینودشت	(مازندران)
مشکین شهر	(اردبیل)
میاندوآب	(آذربایجان غربی)
میبد	(یزد)
مرزن آباد	(مازندران)
ملکان	(آذربایجان شرقی)
محمود آباد	(مازندران)
ن	
نیشابور	(خراسان)
نوشهر	(مازندران)

نام شهر	نام استان مربوطه
نی ریز	(فارس)
نجف آباد	(اصفهان)
نقده	(آذربایجان غربی)
نور آباد ممسنی	(فارس)
نائین	(اصفهان)
نکا	(مازندران)
نور	(مازندران)
نشتارود	(مازندران)
نهاوند	(همدان)
نطنز	(اصفهان)
نظرآباد مقدم کرج	(تهران)
و	
ورامین	(تهران)
وردآورد کن	(تهران)
ه	
همدان	(همدان)
هشتپر	(گیلان)
هشتگرد کرج	(تهران)
ی	
یزد	(یزد)
یاسوج	(کهگیلویه و بویراحمد)

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

ماده واحده - به منظور تسهیل و بهبود در عرضه خدماتی که در پارکها و میادین و سایر آنچه را که در محدوده شهر واقع و عنوان املاک و اموال عمومی متعلق به شهر دارد و همچنین در انجام تکالیفی که از حیث حفظ و نگهداری و بهره‌برداری از املاک و مستغلات و اراضی و مستحدثاتی که در مالکیت شهرداری مستقر بوده و جنبه عمومی ندارد و بعهده شهرداری تهران است به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود که در واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میادین و سایر اموال عمومی اعم از عرصه و اعیانی موجود در آن به نحوی که مخل زیبایی یا مصلحت عامه نباشد و نیز در واگذاری عرصه و اعیان و مستحدثات ملکی خود واقع در محدوده شهر تهران با عقد قراردادهای رسمی یا عادی به اشخاص حقیقی یا حقوقی با رعایت مصلحت و دریافت اجور مناسب بر اساس آئین نامه معاملات شهرداری اقدام نمایند و اینگونه واگذاری از شمول مقررات قانون مالک و مستأجر و هر نوع روابطی که عنوان اجاره داشته باشد خارج بوده و روابط طرفین بر اساس قرار دادی خواهد بود که تنظیم و مبادله خواهد شد. در تمام موارد مزبور لدی‌الفسخ و یا پس از انقضای مدت در صورتی که شهرداری لازم بداند با اخطار کتبی و اعطاء دو ماه مهلت به متصرف و طرف قرار داد اقدام

به تخلیه محل واگذاری شده خواهد نمود. چنانچه در تخلیه و تحویل اینگونه محلها در مهلت اعطائی از ناحیه طرف قرار داد و متصرف اقدامی نشود به درخواست شهرداری دادستان تهران بدون فوت وقت در معیت مأمورین انتظامی دستور تخلیه محل را صادر خواهد نمود این دستور بدون وقفه با تنظیم صورت مجلس در محل به موقع اجراء گذارده شده با خلع ید مورد واگذاری کلا تحویل شهرداری خواهد شد. در صورتیکه اسباب و لوازمی اعم از منصوب یا غیر منصوب و از هر نوع در محل باشد از محل خارج خواهد شد و شهرداری در حفظ و نگاهداری آنها مسئولیتی نداشته و متصرف و طرف قرار داد در تحت هیچ عنوانی حق اعتراض یا مطالبه خسارت و سرقفلی و حقوق کسب و پیشه و غیره را نخواهد داشت. تبصره ۱- کلیه اماکن و راضی و مستحدثات و سایر اموال منقول و غیر منقول شهرداری و شهری که جنبه عمومی دارد و قبل از تصویب این ماده واحده واگذار شده از حیث تخلیه و تحویل شهرداری مشمول مقررات این قانون است.

تبصره ۲- نسبت به قراردادهائی که با رضایت شهرداری تمديد شده یا می شود نیز طبق این قانون عمل خواهد شد.

ماده واحده تقلیل اجاره بهای واحدهای مسکونی

مصوب ۷ آبان ۱۳۵۸ شورای انقلاب

ماده واحده - کلیه اجاره بهای خانه‌های استیجاری که به عنوان محل مسکونی به اجاره واگذار شده و مستأجر از عین مستأجره به صورت مسکن استفاده می‌کند از تاریخ اول آذر ۱۳۵۸ شمسی ۲۰ درصد تقلیل داده می‌شود.

تبصره ۱ - موجرین و مستأجرین خانه‌های مسکونی که بعد از ۲۲ بهمن ۱۳۵۷ شمسی نسبت به مال الاجاره توافق کرده و میزان اجاره‌بها را از رقم مندرج در اسناد رسمی و عادی و یا میزانی که بین طرفین بطور شفاهی مقرر و یا عمل شده است تقلیل داده باشند برای طرفین معتبر می‌باشد، مگر اینکه مورد اعتراض مستأجر قرار گیرد که در این صورت می‌تواند میزان اجاره بها را از مبلغ قید شده در اسناد رسمی و عادی و توافقات قبلی تا ۲۰ درصد کاهش دهد.

تبصره ۲ - موجرینی که تنها محل درآمدشان وصول مال الاجاره مستغلات بوده و جمع میزان اجاره بهای دریافتی آنان در ماه از ۵۰ هزار ریال تجاوز نکند از تاریخ تصویب این قانون تا ۳۰ هزار ریال آن از پرداخت مالیات مستغلات موضوع ماده ۲۰ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۲۸ اسفند ۱۳۴۵ معاف خواهند بود و نسبت به مازاد آن تا ۵ هزار ریال مشمول پرداخت مالیات موضوع ماده ۲۰ قانون بوده و در صورتیکه از ۵۰ هزار ریال تجاوز کرد مشمول معافیت نخواهد بود.

تبصره ۳ - حکم این قانون مانع از اجرای مفاد ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر نخواهد بود. سایر مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۴/۲۲ به قوت خود باقی است و سایر قوانین در آن قسمت که مغایر

با این قانون باشد ملغی الاثر میباشند.

لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمانهای استیجاری بوسیله وزارتخانه‌ها و شرکت‌ها و سازمانهای دولتی

مصوب ۵۸/۵/۶ و الحاقیه مصوب ۱۳۵۸/۸/۲۹

ماده واحد - وزارتخانه‌ها و ادارات و شرکت‌ها و سازمانهای دولتی تابعه و وابسته می‌توانند هر یک از ساختمانهای استیجاری را که در اختیار دارند و مدت آن منقضی نشده و نیازی هم به آن نداشته باشند با اعلام قبلی ظرف مدت ۱۵ روز مراتب را از طریق دفتر خانه اسناد رسمی مربوط به موجر ابلاغ و ساختمان مزبور را تخلیه نمایند.

در این صورت قرار داد اجاره از تاریخ تخلیه فسخ بوده و موجر استحقاق دریافت بقیه مدت اجاره را نخواهد داشت.

چنانچه موجر ظرف مدت مذکور حاضر به تحویل مورد اجاره نگردد، حضور نماینده دادستان جهت تخلیه مورد اجاره کافی خواهد بود، ترتیب فوق نسبت به ساختمانهای استیجاری وزارتخانه‌ها و ادارات و شرکت‌ها و سازمانهای تابعه که از اول فرودین ماه ۵۸ تخلیه گردیده، نیز مجری می‌باشد.

در مورد ساختمانهایی که مورد استفاده وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی سازمانهای تابعه و وابسته قرار دارد و تاریخ تنظیم اجاره آنها قبل از ۲۲ بهمن ۵۷ است مؤسسات مزبور می‌توانند بانظر کارشناس رسمی وزارت دادگستری بر اساس نرخ عادلانه روز نسبت به تعدیل مال الاجاره اقدام نمایند. رأی کارشناس رسمی دادگستری در حکم آراء صادره از دادگاه