

صالحه تلقی شده و قابل اجراء خواهد بود.

تبصره - آراء صادره از محاکم دادگستری که به استناد ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ بر تعديل مال الاجاره بر عليه دولت يا مؤسسات و سازمان های دولتی و شرکت های وابسته بعد از تاریخ ۲۲ بهمن سال ۱۳۵۷ صادر شده و به مرحله اجراء در نیامده باشد به تقاضای مستأجر موقوف الاجراء است.

دادگاه مکلف است با جلب نظر کارشناس، حکم صادره را با تعیین اجاره بهای عادلانه اصلاح کند. این حکم قطعی است (الحاقی
۱۳۵۸/۸/۲۹)

لایحه قانونی، واگذاری و تخلیه اماکن و محلها

در فرودگاههای کشور (مصوب ۱۳۵۸/۷/۲)

ماده ۱ به سازمان هواپیمائی کشوری اجازه داده می شود اماکن و محللهائی نظیر دفتر کار شرکتهای و مؤسسات محل رستوران - تریا - فروشگاه - غرفه - کیوسک - زمین و غیره را در فرودگاههای کشور با احراز ارتباط با فعالیتها و نیازمندیهای هواپیمائی کشور حسب ضرورت به تشخیص خود، به اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط به اجاره واگذار نماید.

تبصره - ترتیب، نحوه و شرایط واگذاری به موجب آئین نامه ای خواهد بود که ظرف یک ماه از تاریخ تصویب این قانون وسیله سازمان هواپیمائی کشوری تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۲ واگذاری مکان و محل و تأسیسات در فرودگاهها، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ۵۶ و قانون محاسبات عمومی و

آئین‌نامه‌های مربوط نبوده و از نظر تخلیه و تغییرات، در طی و انقضای مدت قرارداد یا لزوم تخلیه و هرگونه تغییر به تشخیص و تقاضای سازمان هواپیمائی کشوری، دادستان شهرستان محل یا جانشین او دستور تخلیه و یا انجام تغییر را صادر می‌نماید.

تبصره - سازمان هواپیمائی کشوری ضرورت تخلیه را بمنظور بررسی، در یک هیئت سه نفری که اعضای آن از طرف وزیر راه تعیین می‌گردد، با ذکر جهت و علت، مطرح و در صورت تائید هیئت، تخلیه تقاضا خواهد شد. نظر هیئت به اکثریت مناط اعتبار است.

ماده ۳ این قانون نسبت به کلیه اماکن و محل‌هایی که قبلاً در فرودگاه‌های کشور واگذار گردیده یا در تصرف و اختیار اشخاص قرار دارد اعم از اینکه به موجب قرارداد باشد یا به صورت دیگری نیز تسری داده می‌شود و کلیه قرار دادهای مربوط ملغی اعلام و استفاده کنندگان از محلها و اماکن فرودگاهها مکلفند حسب مورد محل را تخلیه و یا آن دسته که ابقاء و ادامه استفاده آنان ضروری تشخیص داده شود بر طبق این قانون و آئین نامه مربوط ظرف دو ماه با سازمان هواپیمائی کشوری قرارداد جدید امضاء نمایند.

قانون ضرورت عدم تخلیه خوابگاه‌های دانشجویی

مصوب ۱۳۶۸/۷/۱۶

ماده واحده - بموجب این قانون تخلیه ساختمانهایی که در اختیار خوابگاه‌های دانشجویی قرار دارند، تا رفع نیاز دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی (حداکثر به مدت پنج سال) ممنوع است.

تبصره ۱- انتقال دانشجو به دانشگاه محل سکونت یا همجواری (در صورت درخواست) چه بلاعوض چه با جانشین بلامانع است. وزارتخانه‌های مربوط آئین نامه‌ای که تسهیل کننده این امر باشد ظرف دو ماه تهیه و تصویب نماینده انتقال به تهران و دانشگاه‌های مادر منوط به وجود ظرفیت و جابجائی است.

تبصره ۲- این قانون از زمان تصویب لازم الاجراء است.

تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۶۹ کل کشور

تبصره ۱۲- الف - اجاره داده می‌شود به منظور فراهم آمدن موجبات تسریع در رفع اختلافات مربوط به ساختمان‌ها، تأسیسات و اراضی وزارتخانه، دستگاه‌های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی که در گذشته بر اساس نیازها و ضرورت‌های مختص اوایل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی بدون اخذ مجوز قانونی و موافقت مختص اوایل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی بدون اخذ مجوز قانونی و موافقت متصرف پیشین یا با اجازه متصرف پیشین از یکدیگر تصرف گردیده و در حال حاضر مورد نیاز متصرف پیشین می‌باشد کمیسیون با مسؤولیت رئیس سازمان برنامه و بودجه و با حضور وزرای مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارائی (و یا معاونین آنها) و وزراء یا بالاترین مقام اجرائی دستگاه‌های مستقل طرف اختلاف و یا نمایندگان تام‌الاختیار آنها، تشکیل گردد.

ب - آراء صادره کمیسیون برای دستگاه‌های اجرائی ذیربط لازم الاجراء می‌باشد لیکن در صورت عدم اجرای آراء مذکور در مهلت تعیین شده به هر دلیل توسط دستگاه‌های اجرائی ذیربط، سازمان برنامه و بودجه مکلف است مبلغ ارزیابی مایملک مورد تصرف را بنا به پیشنهاد کمیسیون بر

حسب مورد بدون الزام به رعایت محدودیت‌های جابجائی در موارد هزینه از بودجه جاری و عمرانی سال ۱۳۶۹ دستگاه مذکور کسر و بودجه دستگاه اجرائی ذینفع اضافه نماید.

ج - قانون تخلیه واحدهای آموزشی با حذف تبصره ۳ قانون مصوب ۱۳۶۷/۹/۳۰ مجلس شورای اسلامی متعلق به وزارت آموزش و پرورش لازم‌الاجرا خواهد بود.

د - تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی که در اختیار آموزش و پرورش می‌باشد در سال ۱۳۶۹ ممنوع است.

ه - مهاجرین جنگ تحمیلی تا زمان بازسازی و بازگشت به او طان اولیه خود از این تبصره مستثنی می‌باشند.

و - آئین نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب توسط کمیسیون تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش

مصوب ۹ شهریور ۱۳۷۲

مندرج در روزنامه رسمی شماره: ۱۴۱۴۲ مورخ ۱۳۷۲/۷/۱۶

ماده واحده از تاریخ تصویب این قانون تخلیه اماکن آموزشی و پرورشی که در تصرف وزارت آموزش و پرورش می‌باشد پس از احراز عسر و حرج طبق موازین قضایی توسط دادگاه تا رفع نیاز وزارت مذکور به مدت پنج سال ممنوع است و اعمال این قانون نافی مطالبه اجرت‌المثل یا اجرت‌المسمی حسب مورد برای مالک نمی‌باشد.

تبصره - قانون تخلیه واحدهای آموزشی وزارت آموزش و پرورش و مراکز آموزشی دیگر که در اختیار سایر دستگاهها، ارگانها، سازمانها و نهادها است و تحویل آن به وزارت آموزش و پرورش مصوب ۱۳۶۷/۹/۲۰ با حذف تبصره ۳ آن و همچنین قانون الزام تخلیه ساختمانهای وزارتخانههای فرهنگ و آموزش عالی و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مؤسسات وابسته و دانشگاهها که در اختیار سایر وزارتخانهها و ارگانها می باشد، مصوب ۱۳۶۸ لازم الاجرا خواهد بود.

متن کامل قانون تملک آپارتمانها

مصوب اسفند ماه ۱۳۴۳ بااصطلاحات مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱

ماده ۱ مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

ماده ۲ قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند پرداخت

هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱)

تبصره ۱- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان را تعیین می‌کند. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)

تبصره ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمانی می‌باشند هزینه‌های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)

تبصره ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای باشد که تنها یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن داشته باشند هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان است. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)

ماده ۵ انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوع‌اند.

ماده ۶ چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه‌ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

ماده ۷ هرگاه یک آپارتمان یا محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصة مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک دفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸ در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند. طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ هر یک از مالکین می‌توانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی، عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند انجام دهد. هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سردر، یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد، بدهد.

ماده ۱۰ هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خاصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد. مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای

مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضاء دارد یک جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آئین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آن چه که مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیأت مدیران وسیله اظهار نامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر با هیأت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شofاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.

عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند. (اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷)

تبصره ۱- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهار نامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۲- نظر مدیر یا هیأت مدیران ظرف ده روز پس از اظهار نامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه

خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می‌دهد. این رأی قطعی است. در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۳- در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم‌بها به عنوان جریمه می‌باشد.

ماده ۱۱ دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آئین‌نامه‌های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیأت وزیران به مورد اجرا بگذارد، دولت مأمور اجرای این قانون است.

ماده ۱۲ دفاتر اسناد رسمی موظف می‌باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه، و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تأیید مدیر یا هیأت مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند. (مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)

ماده ۱۳ در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگر ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند

براساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن استیجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کننده. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیران اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد. (مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)

تبصره ۱- مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره ۲- چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴ مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیر بنایی اختصاصی آنها وسیله مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدیر یا مدیران مسؤول جبران خسارات وارده می‌باشند. (مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)

ماده ۱۵ ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست. (مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)

آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها

مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیأت وزیران

بخش اول - قسمتهای مختلف ساختمان

فصل اول: قسمتهای اختصاصی

ماده ۱ قسمتهایی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه و باغها و پارکهای متعلقه برای مالکیت قسمتهای اختصاصی نیز باید به طور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود، طبقه، شماره، مساحت وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

فصل دوم: قسمتهای مشترک

ماده ۳ قسمتهایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمتهای مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمتهای مشترک ممنوع است، هر چند که در قسمتهای اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمتها عبور نماید.

ماده ۴ قسمتهای مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارتند از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمتهای مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاههای فاضلاب، لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز نفت، هواکشها، لوله‌های بخاری) گذرگاههای زباله و محل جمع‌آوری و غیره.

پ - اسکلت ساختمان.

تبصره - جدارهای فاصل بین قسمتهای اختصاصی مشترک بین آن قسمتهاست مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت: درها و پنجره‌های راهروها، پله‌ها، پاگردها که خارج از قسمتهای اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث: تأسیسات مربوط به راه‌پله از قبیل وسائل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.

ج- بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغها، و پارکها جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

بخش دوم - اداره امور ساختمان

فصل اول: طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر

ماده ۵ در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند مجمع

عمومی مالکین تشکیل می‌شود.

ماده ۶ زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق‌العاده در مواردی که توافقنامه‌ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول اکثریت مزبور، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد. (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰)

ماده ۷ در اولین جلسه مجمع عمومی ابتدا رئیس مجمع تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاص خارج انتخاب می‌شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یکبار تشکیل شود.

ماده ۸ برای رسمیت مجمع حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی یا نماینده آنان ضروری است.

تبصره - در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده، جلسه برای پانزده روز بعد تجدید خواهد شد، هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگردد جلسه برای ۱۵ روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است.

ماده ۹ کسی که به عنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی وکالتنامه معتبر خود را به مدیر یا مدیران ارائه نماید.

تبصره - در صورتی که مالک قسمت اختصاصی شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق قوانین مربوط به شخصیت‌های حقوقی معرفی خواهد شد.

ماده ۱۰ هرگاه چند نفر مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده ۷ قانون تملک آپارتمانها از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند.

ماده ۱۱ مجمع عمومی شرکاء دارای وظایف و اختیارات زیر می باشد:

- الف - تعیین رئیس مجمع عمومی
- ب - انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آنها.
- پ - اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان.
- ت - تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه های سالانه.
- ث - اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگهداری و تعمیر بنا.
- ج - تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.

ماده ۱۲ کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته شود و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.

تبصره - تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به شرکاء غایب اطلاع داده شود. (اصلاحی ۷۱/۱۳۰)

ماده ۱۳ تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام آور است.

فصل دوم: اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران

ماده ۱۴ مدیر یا مدیران مسؤول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند

ماده ۱۵ تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می‌تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیر یا مدیران بلامانع خواهد بود. (اصلاحی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸)

ماده ۱۶ در صورت استعفاء، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت مجمع عمومی فوق‌العاده به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره - در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق‌العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیأت مدیره تشکیل گردد. (الحاقی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸)

ماده ۱۷ تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است.

ماده ۱۸ مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین می‌نماید، خزانه‌دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوط برای تصویب ترانزنامه مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد.

ماده ۱۹ مدیر یا مدیران امین شرکاء بوده و نمی‌توانند فرد دیگری را به جای خود انتخاب نمایند

ماده ۲۰ مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون به وسیله مدیر تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۱ مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه‌های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه به

وسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک او اعلام نمایند.

ماده ۲۲ در کلیه ساختمانهای مشمول قانون تملک آپارتمانها که بیش از ده (۱۰) آپارتمان داشته باشد مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین نظیف قسمتهای مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

فصل سوم: هزینه‌های مشترک

ماده ۳۳ شرکاء ساختمان موظفند در پرداخت هزینه‌های مستمر و هزینه‌هایی که برای حفظ و نگهداری قسمتهای بنا مصرف می‌شود طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه‌های مشترک پیش‌بینی نکرده باشند سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان از هزینه‌های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیر بنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل و اسفالت پشت بام که به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیر بنا ندارد از قبیل هزینه‌های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری تأسیسات، باغبان، تزئینات قسمتهای مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد.

تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان با مدیر یا مدیران می‌باشد (اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷)

تبصره - چنانچه به موجب اجاره‌نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه‌های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف

نماید مستأجر می‌تواند از محل مال الاجاره، هزینه‌های مربوط را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه‌های جاری مشترک به عهده استفاده کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند مدیر یا مدیران می‌توانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند. (اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷)

ماده ۲۴ هر یک از شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می‌تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضع را بنماید، در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض، شریک می‌تواند به مراجع صلاحیتدار قضائی مراجعه کند. (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰)

ماده ۲۵ هزینه‌های مشترک عبارت است از:
الف - هزینه‌های لازم برای استفاده حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات مربوطه.

ب - هزینه‌های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران

فصل چهارم: حفظ و نگاهداری تعمیراتی بنا

ماده ۲۶ در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه‌ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

ماده ۲۷ مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند به منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.

قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی

مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶

ماده ۱ در هر موردی که کسی برای خارج کردن مال منقول از تصرف متصرف بدون رضایت او اقدام کند و یا مزاحم استفاده متصرف گردد مأمورین شهربانی و ژاندارمری هر یک در حوزه استحفاظی خود مکلفند بدرخواست شاکی از مزاحمت و اقداماتی که برای تصرف عدوانی می‌شود جلوگیری نمایند، اگر چه عمل مزبور به استناد ادعای حقی نسبت به آن مال باشد.

ماده ۲ هر گاه کسی مال غیر منقولی را که در تصرف غیر بوده است عدواناً تصرف کرده و یا مزاحم استفاده متصرف شده باشد و یا از استفاده از حق انتفاع یا ارتفاق دیگری ممانعت کرده باشد و بیش از یک ماه از تاریخ وقوع تصرف یا آغاز مزاحمت یا ممانعت نگذشته باشد دادستان شهرستان محل وقوع مال یا دادرس دادگاههای بخش مستقل و سیار، به قائم مقامی دادستان در حوزه صلاحیت خود مکلفند به شکایت شاکی رسیدگی و حکم مقتضی صادر نمایند اگر چه اعمال مذکور به استناد ادعای حقی نسبت به آن مال باشد.

ماده ۳ در مورد ماده قبل هر گاه به تصرف عدوانی و مزاحمت یا ممانعت از حق، مشهود مأموران شهربانی و ژاندارمری باشد مأموران مزبور مکلفند به موضوع شکایت خواهان رسیدگی و با حفظ وضع موجود از انجام اقدامات بعدی خواننده جلوگیری نمایند و جریان را به مراجع مذکور در ماده قبل اطلاع داده طبق نظر مراجع مزبور اقدام نمایند.

تبصره ۱- هرگاه به سبب تجاوز بیم وقوع جنحه یا جنایتی برود مأموران شهرداری یا ژاندارمری باید فوراً از وقوع هرگونه جرمی در حدود وظایف خود جلوگیری نمایند.

تبصره ۲- در نقاطی که خانه‌های انصاف تشکیل شده به دعاوی تصرف عدوانی و مزاحمت و ممانعت از حق، موضوع مواد ۱ و ۳ این قانون خانه‌های انصاف طبق مقررات مربوط بخود رسیدگی خواهند نمود.

ماده ۴ رسیدگی و اظهار نظر مراجع مذکور در ماده ۲ تابع تشریفات قانون آئین دادرسی مدنی نمی‌باشد، ولی مرجع رسیدگی کننده وقتی رای به نفع خواهان می‌دهد که به وسائل مقتضی احراز کند مورد دعوی را که در تصرف خواهان بوده خواننده عدواناً متصرف شده یا مزاحمت یا ممانعت از استفاده از حق خواهان نموده است.

هر یک از طرفین دعوی برای اقامه دلیل مهلت بخواهد مرجع رسیدگی کننده می‌تواند برای یکبار و حداکثر پانزده روز مهلت بدهد مگر آنکه به تشخیص مرجع مذکور آن دلیل مؤثر در دعوی نباشد و یا تقاضا به منظور اطاله رسیدگی صورت گرفته باشد.

ماده ۵ در دعاوی تصرف عدوانی و مزاحمت و ممانعت از حق ابراز سند مالکیت دلیل بر سبق تصرف و استفاده از حق می‌باشد مگر آنکه طرف دیگر دعوی سبق تصرف او استفاده از حق خود را بطریق دیگر ثابت نماید و در هر حال خواهان باید ثابت کند که از تاریخ تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق بیش از یک ماه نگذشته است.

ماده ۶ در صورتیکه دو یا چند نفر مال غیر منقولی را مشترکاً در تصرف داشته یا استفاده می‌کرده‌اند و بعضی از آنان مانع تصرف یا مزاحم یا مانع استفاده بعضی دیگر شود موضوع بر حسب مورد در حکم تصرف

عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق محسوب و مشمول مقررات این قانون نخواهد بود.

ماده ۷ دعاوی مربوط به قطع آب و انشعاب تلفن و جریان گاز و برق و وسائل تهویه و نقاله (از قبیل آسانسور و پله برقی) که مورد استفاده در اموال غیر منقول است مشمول مقررات این قانون می‌باشد مگر اینکه اقدامات فوق از طرف مؤسسات مربوط اعم از دولتی یا خصوصی به اجازه قانون یا مستند به قرارداد صورت گرفته باشد.

ماده ۸ هر گاه شخص ثالثی در موضوع رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق در حدود مقررات این قانون خود را ذینفع بداند مادام که رسیدگی خاتمه نیافته اعم از اینکه دعوی در مرحله بدوی یا پژوهشی باشد می‌تواند وارد دعوی شود و مرجع مربوط به این امر نیز رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ماده ۹ مستأجر راساً و مباشر و خادم و کارگر و بطور کلی اشخاصی که ملکی را از قبل دیگری متصرفند می‌توانند بقاء مقامی مالک طبق مقررات این قانون شکایت کنند.

ماده ۱۰ مستأجر پس از انقضاء مدت اجاره همچنین سرایدار (خادم) (کارگر) و بطور کلی هر امین دیگری که در صورت مطالبه مالک با مأذون از طرف او یا کسی که حق مطالبه دارد از عین مستأجره یا مال امانی رفع تصرف ننماید با رعایت بندهای زیر متصرف عدوانی محسوب می‌شود و مطابق مقررات این قانون با او رفتار خواهد شد:

۱- مستأجر در صورتی که اظهارنامه رسمی خلع ید حداقل یک ماه قبل از انقضاء مدت اجاره ابلاغ شده باشد پس از انقضاء مدت اجاره والا یک ماه پس از ابلاغ اظهار نامه رسمی.

۲- در مورد سایرین ده روز پس از ابلاغ اظهار نامه رسمی. ابلاغ اظهار نامه رسمی فوق العاده در دادگاه بخش یا شهرستان یا اداره ثبت اسناد یا دفتر اسناد رسمی و یا ژاندارمری محل بعمل می آید. تبصره - در دعوی تخلیه عین مستأجره از طرف موجر در نقاطی که قانون روابط مالک و مستأجر اجرا می شود و در دعوی تخلیه در معاملات رهنی و شرطی و یا حق استرداد و نیز در مواردی که بین صاحب مال و امین یا متصرف قرارداد و شرایط خاصی برای تخلیه یا استرداد باشد مقررات این ماده اجرا نخواهد شد.

ماده ۱۱ اگر در جریان رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق مستند ابرازی یکی از طرفین با رعایت مفاد ماده ۱۲۹۲ مدنی مورد تردید یا انکار یا جعل قرار گیرد اعم از اینکه تعیین جاعل شده یا نشده باشد چنانچه سند مزبور مؤثر در دعوی باشد و نتوان از طریق دیگری حقیقت را احراز نمود مرجع رسیدگی کننده باصالت سند فقط در دعوی مؤثر است.

ماده ۱۲ در صورتی که مدعی تصرف عدوانی و یا مزاحمت یا ممانعت از حق قبل یا بعد از طرح دعوی طبق این قانون همین دعوی را مطابق قانون آئین دادرسی مدنی در دادگاه نیز مطرح نموده یا بنماید دیگر بشکایت نامبرده بر اساس این قانون رسیدگی نخواهد شد مگر آنکه مدعی ظرف ده روز از تاریخ اخطار مرجع رسیدگی کننده دادخواست خود را از دادگاه مسترد و گواهی آنرا تقدیم کند.

ماده ۱۳ به دعوی تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق که یک طرف آن وزارتخانه یا مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته بدولت باشد نیز مطابق مقررات این قانون رسیدگی خواهد شد.

ماده ۱۴ در صورتیکه مرجع رسیدگی کننده دلائل شکایت را قوی بداند به درخواست خواهان موقتاً دستور جلوگیری از ایجاد یا تکمیل ایسانی از قبیل احداث بنا یا غرس اشجار یا کشت و زرع در ملک مورد دعوی و یا جلوگیری از ادامه مزاحمت یا ممانعت حق را صادر خواهد کرد و این دستور یا صدور حکم به رد دعوی مرتفع میشود مگر اینکه مرجع پژوهشی دستور مجددی در این مورد صادر کند.

ماده ۱۵ آرائی که به موجب مقررات این قانون از طرف دادسرای شهرستان و یا دادگاه بخش مستقل و یا دادگاه سیار به قائم مقامی دادستان صادر می‌شود ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل رسیدگی پژوهشی در دادگاه شهرستان محل وقوع مال غیر منقول می‌باشد. رسیدگی پژوهشی خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد. رای دادگاه شهرستان قطعی است.

تبصره - در صورتی که رأی مبنی بر رفع تصرف عدوانی یا مزاحمت با ممانعت از حق باشد بلافاصله به دستور مرجع صادرکننده وسیله مأمورین انتظامی اجرا خواهد شد و درخواست رسیدگی پژوهشی مانع اجرای آن نخواهد بود.

ماده ۱۶ کسی که پس از اجرای حکم رفع تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت یا ممانعت از حق مجدداً مورد حکم را تصرف یا مزاحمت و ممانعت از حق بنماید یا دیگران را به تصرف عدوانی یا مزاحمت و ممانعت از حق مورد حکم وادار نماید به مجازات مقرر در ماده ۲۶۵ مکرر قانون کیفر عمومی محکوم خواهد شد.

ماده ۱۷ مقررات مواد ۳۳۳ و ۳۳۴ قانون آئین دادرسی مدنی در موردی که حکم رفع تصرف عدوانی اجرا می‌شود همچنین در موردی که

مرجع پژوهشی حکم به اعاده وضع سابق می‌دهد لازم‌الرعایه می‌باشد ولی یک ماه مهلت مقرر در ماده ۳۳۳ قانون مذکور در باب تقدیم دادخواست مالکیت از تاریخ قطعیت حکم شروع می‌شود.

ماده ۱۸ رسیدگی به کلیه دعاوی که طبق قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب سال ۱۳۰۹ و اصلاحی سال ۱۳۳۹ قبل از تاریخ اجرای این قانون اقامه شده است به ترتیب مقرر در این قانون ادامه می‌یابد و آراء صادر از حیث تقاضای پژوهشی تابع زمان صدور آن می‌باشد.

ماده ۱۹ از تاریخ اجرای این قانون، قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب سال ۱۳۰۹ و اصلاحی سال ۱۳۳۹ منسوخ است.

قانون راجع به بدهی واردین

به مهمانخانه و پانسیون‌ها

مصوب ۱۳۱۲/۶/۱

ماده ۱ صاحبان مهمانخانه و پانسیون و جاهایی مانند آن حق دارند مادام که وارد یا مسافر بدهی خود را از بابت کرایه منزل و قیمت غذا و سایر چیزهائی که مصرف کرده‌اند نپردازد از خروج اشیاء و اثاثیه متعلق باو معادل بدهی او جلوگیری کرده و در شهرها از مأمورین نظمی و در خارج از شهرها از مأمورین امنیه توقیف اشیاء مذکور را تقاضا کنند. هرگاه معلوم شد که اشخاص فوق بدون حق مانع خروج اسباب یا اثاثیه شده و یا توقیف آنها تقاضا کرده‌اند علاوه بر جبران خسارات مالی مسافر یا وارد به جزای نقدی از پنجاه تا هزار ریال محکوم خواهند شد.

تبصره - حق استفاده از این ماده مخصوص کسانی است که قبلاً کرایه منزل و قیمت غذا و غیره را اعلان و در محلی که هر وارد بتواند آنها ببیند الصاق کرده باشند.

ماده ۲ هر کس در مهمانخانه یا رستوران و جاهایی مانند آن وارد شده و پس از بیتوته یا صرف غذا و غیره باستناد نداشتن مالی از تأدیه کرایه منزل یا قیمت چیزهائیکه مصرف کرده خودداری نماید علاوه بر محکومیت حقوقی به حبس تأدیبی از ۸ روز تا ۱۵ روز محکوم خواهد شد.

لایحه قانونی راجع به نحوه مطالبه دیون

مصوب ۲۴ اردیبهشت ماه ۱۳۳۹ کمیسیون مشترک خاص دو مجلس

ماده واحده - در مواردی که دین مستند به سند عادی است، بستانکار می تواند پرداخت آنرا بوسیله اظهار نامه از مدیون بخواهد.

چنانچه مدیون در صورت تسلیم با دعای داین ظرف مدت ۱۰ روز پس از ابلاغ واقعی اظهار نامه به شخص او، دین خود را بداین نپردازد و یا در صندوق دادگستری و یا ثبت محل تودیع ننماید و یا آنکه در مقابل اظهارنامه ظرف ۱۰ روز دین خود را انکار ننماید و یا ظرف ۱۰ روز جوابی ندهد به تقاضای بستانکار حکم الزام او بتادیه دین از طرف دادگاهی که صلاحیت رسیدگی باساس دعوی را دارد، صادر خواهد شد و حکم مزبور در صورت عدم اعتراض مدیون قابل اجراء می باشد.

در صورتی که مدیون نسبت به حکم دادگاه معترض باشد می تواند ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ واقعی آن، دادخواست اعتراض به دادگاه صادر کننده حکم تسلیم نماید، در این صورت طبق مقررات قانونی به اعتراض او رسیدگی خواهد شد و حکمی که پس از رسیدگی به اعتراض صادر می شود در حدود مقررات قابل پژوهش و فرجام خواهد بود.

چنانچه مدیون پس از ابلاغ اظهارنامه ادعای طرف را انکار نماید داین می تواند طبق مقررات قانونی دادخواست به دادگاه صالح تقدیم نماید، در این صورت چنانچه پس از رسیدگی ثابت شود مدیون عالماً عامداً و به منظور فرار از انجام تعهد دین خود را انکار نموده و یا مبادرت به تقدیم دادخواست اعتراض کرده است دادگاه ضمن حکم راجع به اصل دعوی، او را به پرداخت جریمه معادل ۱۰٪ خواسته محکوم می نماید و جریمه مذکور پس از قطعیت حکم وصول خواهد شد.

وزارت دادگستری مأمور اجرای این لایحه قانونی است.

از قانون ایجاد تسهیلات برای خرید، احداث و یا

تکمیل خوابگاههای دانشجویان مصوب ۱۱ آذرماه ۱۳۶۹

ماده واحده - دولت مکلف است برای خرید، احداث، تکمیل و تأمین خوابگاههای دانشجویی توسط بخش خصوصی و تعاونی تسهیلات ذیل را ایجاد نماید:

۱- خوابگاه مذکور از پرداخت هرگونه مالیات و عوارض، مشروط به رعایت شرایط و ضوابط اجاره که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و فرهنگ و آموزش عالی و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تهیه و ابلاغ می‌گردد معاف می‌باشند.

نظریه فقهای شورای نگهبان

شورای عالی محترم قضائی

نظر به اینکه در موضوع حکم خسارت تأخیر تأدیه مراجعات متعدد به شورای نگهبان می‌شود و از قرار بعض شکایت بانکها مطالبه خسارت تأخیر تأدیه می‌نمایند موضوع در جلسه رسمی فقهاء شورای نگهبان مطرح شد و به شرح زیر اعلام نظر گردید.

«مطالبه مازاد بر بدهی بدهکار به عنوان خسارت تأخیر تأدیه چنانچه حضرت امام مدظله نیز صریحاً به این عبارت (آنچه به حساب دیر کرد تأدیه بدهی گرفته می‌شود ربا و حرام است) اعلام نموده‌اند جایز نیست و احکام صادر بر این مبنی شرعی نمی‌باشد. بنابراین مواد ۷۱۹ تا ۷۲۳ قانون آئین دادرسی حقوقی و سایر موادی که به طور متفرق احتمالاً در قوانین در این رابطه موجود باشد خلاف شرع انور است و قابل اجرا نیست.»

دبیر شورای نگهبان - لطفاله صافی

نظریه فقهای شورای نگهبان

در مورد مواد ۴ و ۶ و ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۵۶

شورای محترم عالی قضائی

نظر به اینکه در مورد مشروعیت ماده ۴ و ۶ و ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶ از شورای نگهبان استعلام شده بود، موضوع در جلسه رسمی فقهاء شورای نگهبان مطرح به شرح زیر با اکثریت آراء اظهار نظر شد.

گرچه با دقت در نظریه مورخه ۱۳۶۱/۹/۲۹ که از سوی شورای نگهبان طی نامه شماره ۶۷۸۲ جهت شورای عالی قضائی ارسال شده حکم مثل این موارد معلوم می‌شود، مذاکک خصوص سه ماده مورد سؤال نیز مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به این شرح اظهار نظر شد.

۱- نظر به اینکه پس از انقضاء مدت اجاره تجدید و تعیین مال الاجاره شرعاً منوط به توافق طرفین است، ماده ۴ قانون مذکور مخالف با موازین شرع است.

۲- چون شرعاً تصرف مستأجر پس از انقضاء مدت اجاره در عین مستأجر بدون اذن موجر جایز نیست و در صورتی که تخلیه نماید، اجرةالمثل مدتی را که بدون اذن او در تصرف داشته ضامن است اعم از اینکه از اجرةالمسمی بیشتر یا کمتر باشد ماده ۶ قانون مذکور که اجرةالمثل را به میزان اجرةالمسمی تعیین نموده شرعی نیست.

۳- حصر درخواست تخلیه محل کسب به مواردی که در ماده ۱۵ تعیین شده، مخالف با موازین شرعی می‌باشد

دبیر شورای نگهبان - لطف‌الله صافی ۱۳۶۵/۴/۱۹

رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوانعالی کشور

نظر به اینکه شغل وکالت دادگستری تابع قانون خاص بوده و طبق آئین‌نامه و مقررات مربوط به خود دفتر آن محلی است برای پذیرائی موکلین و تنظیم امور وکالتی، که در واقع به اعتبار شخص وکیل اداره می‌شود نه به اعتبار محل کار و نیز در زمره هیچیک از مشاغل احصاء شده در ماده ۲ قانون تجارت نبوده و به لحاظ داشتن شورای انقلاب اسلامی از شمول مقررات نظام صنفی مستثنی می‌باشد. لذا به اقتضای مراتب فوق دفتر وکالت دادگستری را نمی‌توان از مصادیق محل کسب و پیشه و تجارت و شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ دانست بلکه مشمول عموماًت قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ می‌باشد. معهذا بنظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوانعالی کشور آراء صادره از دادگاههای حقوقی اهواز و بندرعباس که بر تخلیه محل مورد اجاره (دفتر وکالت) اصدار یافته صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می‌شود این رأی بر طبق ماده ۳ از قانون مواد الحاقی به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۳۷ برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۵ این است که قانون مذکور ناظر به عقود اجاره‌ایست که بعد از تصویب آن قانون و ابتداء 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 بدلالیت اسناد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه استیجاری به تاریخ قبل از تصویب ماده واحده قانون مذکور می‌باشند و تنظیم اجاره نامه‌های جدید فی‌الواقع 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 باین کیفیت رای دادگاه حقوقی یک تهران که بر تائید حکم دادگاه حقوقی ۲ اصدار یافته و مبتنی بر ابطال اجرائیه صادره در این زمینه می باشد صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص می گردد. این رای به موجب ماده ۳ از مواد اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۳۷ برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

نظر به اینکه شخصیت حقوقی شرکت تجارتی از مدیر آن به کلی مجزا و امکان برکناری مدیر شرکت همیشه موجود است و همین که منافع عین مستأجره به شرکتی واگذار شد مستأجر شرکت است نه مدیر آن، بنابراین هرگاه در سند اجاره حق انتقال به غیر جزئاً یا کلاً از مستأجر سلب شده و او مورد اجاره را به شرکتی ولو خود مدیر آن باشد واگذار نماید انتقال به غیر تحقق یافته و نظر شعبه ۳۹ دادگاه شهرستان تهران در این زمینه صحیح و مطابق با اصول و موازین قانونی است.

این رأی به موجب ماده ۳ از مواد اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

رای شماره ۴۲ - ۱۳۵۱/۸/۲

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

گرچه به موجب مقررات قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۶۲ حکم ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ماده واحده اصلاحی آن راجع به تعدیل اجاره بها در مورد اماکن