



# مجموعه قوانین

## روابط موجر و مستأجر

### و آیین‌نامه مربوط

### چاپ دوم (ویرایش اول)

#### مشمول بر:

موادی از قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی ؛  
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ با اصلاحات بعدی ؛  
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی ؛  
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ ؛  
آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ با اصلاحات بعدی ؛  
زیرنویس‌های تنقیحی و توضیحی.  
...

معاونت حقوقی ریاست جمهوری  
معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات  
آبان‌ماه ۱۳۹۲

به سفارش  
معاونت آموزش، تحقیق و پژوهش  
شورای حل اختلاف استان تهران

اداره چاپ و انتشار معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات  
نشانی: تهران - خیابان ولی عصر (عج) - قبل از چهارراه جمهوری اسلامی - شماره ۱۱۵۸  
کدپستی: ۱۳۱۶۷۴۵۱ تلفن: ۰۶۶۴۹۲۷۰۸ - ۹۸۲۱ + دورنگار: ۰۶۶۴۹۲۷۰۷ - ۹۸۲۱ +  
پست الکترونیک: dotic@dotic.ir پیامک: ۶۰۰۶۶۰۵

---

---

نام کتاب: مجموعه قوانین روابط مویر و مستأجر و آیین‌نامه مربوط  
تهیه و تنظیم: امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات  
ناشر: معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات  
لیتوگرافی و چاپ: اداره چاپ و انتشار  
چاپ اول: مهر ماه ۱۳۹۰  
چاپ دوم (ویرایش اول): آبان ماه ۱۳۹۲  
شمارگان: ۱۵۰۰ نسخه  
قیمت: ۲۵۰۰۰ ریال  
شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۵۸۴۹-۵۹-۵

کلیه حقوق برای معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات  
معاونت حقوقی ریاست جمهوری محفوظ است.

قال امیرالمومنین علی(ع): ادْفُوا أَقْلَامَكُمْ وَ قَارِبُوا بَيْنَ سَطُورِكُمْ وَ احْذَرُوا عَنِّي فُضُولَكُمْ  
وَ اقْصِدُوا قَصْدَ الْمَعَانِي وَ إِيَّاكُمْ وَ الْإِكْثَارَ فَإِنَّ أَمْوَالَ الْمُسْلِمِينَ لَا تَحْتَمِلُ الْأَضْرَارَ  
نوک قلم‌های خود را تیز بتراشید و خطوط را نزدیک به هم بنویسید،  
عبارت‌های اضافی را حذف و اصل سخن را مورد توجه قرار دهید، بپرهیزد از  
زیاده‌روی و مصرف بیش از حد که اموال مسلمانان تحمل ضرر و زیان ندارد.

انتخاب قلم، چینش، آماده‌سازی و... کتاب حاضر در راستای اجرا و پیاده‌سازی اقتصاد  
مقاومتی و با هدف استفاده و صرفه جویی حداکثری از کاغذ و سایر اقلام مصرفی  
به‌کاررفته انجام شده، این اقدام موجب صرفه‌جویی بیست‌وپنج درصدی کاغذ و...  
گردیده است؛ امید داریم چنانچه احتمالاً از سهولت استفاده از مجموعه کاسته شده،  
خوانندگان عزیز با اغماض بدان بنگرند.

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

## همکاران

- تدوین و تنقیح : اکبر رسولی  
مشاورین : مصطفی سلیمانی- فاطمه مختصراسدی  
آماده سازی : آریتا فورشیدی  
لیتوگرافی و چاپ : علی ابراهیمی دهشیری- رضا زکانش بهاری  
زیر نظر : عباسعلی رمیمی اصفهانی- مهدی مهدی‌زاده

### فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۵	پیشگفتار
۹	از قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی
۱۷	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ با اصلاحات بعدی
۳۳	اسامی نقاط موضوع ماده ۳۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶
۳۹	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ با الحاقات و اصلاحات بعدی
۴۶	قانون الحاقی یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵
۴۷	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۵۱	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی



### پیشگفتار چاپ دوم (ویرایش اول)

با توجه به نیاز عموم مردم در مراجعه به برخی از قوانین و استفاده از متون آن بدون ورود در مباحث پیچیده و بعضاً محتاج به تخصص و این که اطلاع از اصول و کلیات قانونی می‌تواند باعث پیشگیری برخی از جرایم و یا مانع تضییع حقوق افراد گردد و اطلاع عموم مردم از قوانین می‌تواند باعث اجرای بهتر و سریع‌تر قوانین شود، معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری در راستای اهداف مذکور مصمم بر انتشار «سری اطلاع‌رسانی عمومی قوانین» (سارع) شد.

کتاب حاضر هفتاد و یکمین کتاب از این نوع بوده و مشتمل بر قوانین روابط موجر و مستأجر با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌باشد که تا آبان ماه سال ۱۳۹۲ به‌روزرسانی شده است و تقدیم یکایک علاقمندان می‌گردد. لازم به ذکر است که چاپ اول این کتاب در مهرماه ۱۳۹۰ انتشار یافته ضمن آنکه پیش از این «مجموعه قوانین و مقررات اجاره» مشتمل بر تمامی قوانین و مقررات مربوطه و زیرنویس‌های تفصیلی نیز در دی ماه ۱۳۹۰ منتشر گردیده است؛ همچنین «مجموعه

قوانین و مقررات برگزیده اجاره و تملک آپارتمانها» مشتمل بر قوانین و مقررات مهم و کاربردی مرتبط نیز در دست تهیه می باشد و به زودی منتشر خواهد شد.

امید است یکایک عزیزان و خوانندگان با ارایه و اعلام نظرات<sup>(۱)</sup>، انتقادات و پیشنهادهای خویش ما را در ادامه راه یاری فرمایند.<sup>(۲)</sup>

**الهام امین زاده**  
**معاون حقوقی رییس جمهور**

---

۱ - نظر، انتقاد و پیشنهاد خود را به نشانی: تهران - خیابان پاستور - نهاد ریاست جمهوری - معاونت تدوین و تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - کدپستی ۱۳۱۶۸۴۳۳۱۱ یا نشانی اینترنتی [TTgh@govir.ir](mailto:TTgh@govir.ir) ارسال فرمایید. در ضمن دورنگار ۰۰۹۸-۶۶۴۹۲۷۰۷-۲۱-۰۰۹۸ و تلفن ۰۰۹۸-۶۴۴۵۵۵۱۱-۲۱-۰۰۹۸ نیز آمادگی دریافت و استماع نظر علاقمندان و صاحب نظران را دارد.

۲ - سامانه قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران علاوه بر سایت اینترنتی دولت برای دستگاه های اجرایی، از طریق نشانی [www.dotic.ir](http://www.dotic.ir) قابل دسترسی رایگان برای عموم مردم و علاقمندان می باشد.

[www.Prozheha.ir](http://www.Prozheha.ir)

### «توجه»

در تعیین قواعد حقوقی حاکم بر روابط موجر و مستأجر، چهار قانون اصلی به شرح مندرج در مجموعه حاضر، قابل شناسایی می‌باشد که در این خصوص توجه به نکات زیر لازم است:

- ۱- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ قانون نخست و پایه در این زمینه می‌باشد.
- ۲- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ راجع به اجاره اماکن اعم از مسکونی و تجاری و ... بوده که در نقاط تعیین شده از سوی وزارت دادگستری جاری گردیده و مانع اجرای مواد مغایر از قانون مدنی در نقاط مذکور شده است؛ هرچند در سایر نقاط کشور همچنان قانون مدنی مجری تلقی می‌گردد.
- ۳- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ به محل‌های مسکونی اختصاص داشت که به موجب ماده ۱۵ این قانون، اجاره محل‌های مذکور، تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین گردید. بنابراین قانون سال ۱۳۵۶ در رابطه با اجاره محل‌های مسکونی نسخ ضمنی شد و در رابطه با اجاره محل‌های کسب و پیشه و تجارت همچنان معتبر ماند.
- ۴- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ که با تصویب آن کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری و محل کسب و پیشه و... تابع مقررات قانون مدنی، این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر قرار گرفت. هر چند بر اساس ماده ۱۱ این قانون، اماکنی که قبل از تصویب آن به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول قانون سال ۱۳۶۲ و نیز قانون سال ۱۳۵۶ (در رابطه با اجاره محل‌های کسب و پیشه یا تجارت) خواهند بود همچنین در صورت عدم رعایت مفاد و شرایط قانون مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ ممکن است اجاره اماکن حسب مورد یا با توافق طرفین اجاره از شمول این قانون خارج و همچنان مشمول قوانین قبلی گردد.



## قوانین



### از قانون مدنی<sup>(۱)</sup>

مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی

**ماده ۲۰ -** کلیه دیون از قبیل قرض و ثَمَن مَبِيع و مال الاجاره عین مستأجره از حیث صلاحیت محاکم در حکم مَنقُول است ولو اینکه مَبِيع یا عین مستأجره از اموال غیر منقوله باشد .

### فصل چهارم - در اجاره

**ماده ۴۶۶ -** اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

**ماده ۴۶۷ -** مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

### مبحث اول - در اجاره اشیاء<sup>(۲)</sup>

**ماده ۴۶۸ -** در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

---

۱ - در خصوص اجاره، بالاخص اجاره اماکن مسکونی یا محل های کسب و تجارت و پیشه، قوانین و مقررات متعددی (از جمله موارد مندرج در این مجموعه) به تصویب رسیده و بعضاً دامنه شمول قانون مدنی را از گستردگی اولیه خود خارج ساخته است.

۲ - در مورد اجاره کشتی به موادی از قانون دریایی مصوب ۱۳۴۳/۶/۲۹ مراجعه شود. ضمناً مقررات



**ماده ۴۶۹ -** مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است.

**ماده ۴۷۰ -** در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.

**ماده ۴۷۱ -** برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن ممکن باشد.

**ماده ۴۷۲ -** عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.

**ماده ۴۷۳ -** لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد.

**ماده ۴۷۴ -** مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.<sup>(۱)</sup>

**ماده ۴۷۵ -** اجاره مال مُشاع جایز است لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است به اذن شریک.

**ماده ۴۷۶ -** موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعدُّر اجبار مستأجر خیار فسخ دارد.

**ماده ۴۷۷ -** موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند.

**ماده ۴۷۸ -** هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد.<sup>(۲)</sup>



راجع به اجاره اراضی مزروعی و اراضی جنگلی در دو مجموعه در دست تهیه و انتشار این معاونت با عنوان «کشاورزی و روستایی» و «جنگل‌ها و مراتع» تدوین و تنقیح شده است.

**۱ و ۲ -** به قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ (مندرج در همین مجموعه) مراجعه شود.

**ماده ۴۷۹ -** عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.<sup>(۱)</sup>

**ماده ۴۸۰ -** عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در اثنای مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.<sup>(۲)</sup>

**ماده ۴۸۱ -** هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می شود.<sup>(۳)</sup>

**ماده ۴۸۲ -** اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب درآید مستأجر حق فسخ ندارد و می تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت.

**ماده ۴۸۳ -** اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می شود و در صورت تلف بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.<sup>(۴)</sup>

**ماده ۴۸۴ -** موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.

**ماده ۴۸۵ -** اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستأجر نمی تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید، در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.<sup>(۵)</sup>

**ماده ۴۸۶ -** تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است به عهده مالک است مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بکدر خلاف آن جاری

---

۱ الی ۵- به قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر مصوب سال های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ (مندرج در همین مجموعه) مراجعه شود.

باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم می‌باشد.<sup>(۱)</sup>

**ماده ۴۸۷ -** هرگاه مستأجر نسبت به عین مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.<sup>(۲)</sup>

**ماده ۴۸۸ -** اگر شخص ثالثی بدون ادعای حقی در عین مستأجره یا منافع آن مزاحم مستأجر گردد در صورتی که قبل از قبض باشد مستأجر حق فسخ دارد و اگر فسخ ننمود می‌تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه أجرت‌المثل به خود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می‌تواند به مزاحم رجوع کند.

**ماده ۴۸۹ -** اگر شخصی که مزاحمت می‌نماید مدعی حق نسبت به عین مستأجره یا منافع آن باشد مزاحم نمی‌تواند عین مزبور را از ید مستأجر انتزاع نماید مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و مستأجر هر دو.

**ماده ۴۹۰ -** مستأجر باید:

اولاً- در استعمال عین مستأجره به نحو مُتعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند.  
ثانیاً- عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال نماید.  
ثالثاً- مال‌الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.<sup>(۳)</sup>

**ماده ۴۹۱ -** اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستأجر می‌تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.

**ماده ۴۹۲ -** اگر مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می‌شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجر حق فسخ

اجاره را خواهد داشت.<sup>(۱)</sup>


**ماده ۴۹۳ -** مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسؤول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.


**ماده ۴۹۴ -** عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد موجب برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود اگرچه مستأجر استیفای منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت‌المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.<sup>(۲)</sup>

**ماده ۴۹۵ -** اگر برای تأدیه مال الاجاره ضامنی داده شده باشد ضامن مسؤول اجرت‌المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

**ماده ۴۹۶ -** عقد اجاره به واسطه تلف‌شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود و نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستأجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می‌گردد.

**ماده ۴۹۷ -** عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود و لیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است اجاره به فوت موجر باطل می‌شود و اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می‌گردد.

۱ -  به قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ (مندرج در همین مجموعه) مراجعه شود.

۲ -  الف - به رأی وحدت‌رویه ۵۲۰ - ۱۳۶۷/۱۲/۹ دیوان عالی کشور، مندرج در ذیل ماده (۱) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مراجعه شود.

ب - به رأی وحدت‌رویه ۵۷۶ - ۱۳۷۱/۷/۱۴ دیوان عالی کشور، مندرج در ذیل فصل پنجم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ مراجعه شود.

ج - به ماده ۹ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶ نیز مراجعه شود.

**ماده ۴۹۸ -** اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

**ماده ۴۹۹ -** هرگاه مُتَوَلّی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد اجاره به فوت او باطل نمی‌گردد.


**ماده ۵۰۰ -** در بیع شرط مشتری می‌تواند مبیع را برای مدتی که بایع حق خیار ندارد اجاره دهد و اگر اجاره مُنافی با خیار بایع باشد باید به وسیله جعل خیار یا نحو آن حق بایع را محفوظ دارد و الا اجاره تا حدی که مُنافی با حق بایع باشد باطل خواهد بود.


**ماده ۵۰۱ -** اگر در عقد اجاره مدت به طور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستأجر عین مستأجره را بیش از مدت‌های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر به موجب مُراضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.<sup>(۱)</sup>

**ماده ۵۰۲ -** اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اِذن موجر تعمیراتی نماید حق مُطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

**ماده ۵۰۳ -** هرگاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هر یک از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قَلَع<sup>(۲)</sup> نماید در این صورت اگر در عین مستأجره نقضی حاصل شود بر عهده مستأجر است.

**ماده ۵۰۴ -** هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی‌تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مُطالبه اجرت‌المِثِل زمین را خواهد داشت و

۱ -  به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در خصوص محل‌های کسب، پیشه و تجارت مراجعه شود.

۲ -  در مجموعه قوانین موضوعه و مسائل مصوبه دوره نهم تقنینیه «قطع» ولی در کتب برخی حقوقدانان «قلع» درج شده است.

اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مُطالبه اجْرَتِ المِثْلِ بنا یا درخت را خواهد داشت.

**ماده ۵۰۵ -** اقساط مال الاجاره که به علّت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستأجر مستقر نشده است به موت او حال نمی‌شود.

**ماده ۵۰۶ -** در اجاره عِقار آفت زراعت از هر قبیل که باشد به عهده مستأجر است مگر اینکه در عقد اجاره طور دیگر شرط شده باشد.

### مبحث دوم - در اجاره حیوانات

**ماده ۵۰۷ -** در اجاره حیوان تعیین منفعت یا به تعیین مدت اجاره است یا به بیان مسافت و محلی که راکب یا مَحْمول باید به آنجا حمل شود.


**ماده ۵۰۸ -** در موردی که منفعت به بیان مدت اجاره معلوم شود تعیین راکب یا مَحْمول لازم نیست ولی مستأجر نمی‌تواند زیاده بر مقدار مُتعارف حمل کند و اگر منفعت به بیان مسافت و محل معین شده باشد تعیین راکب یا مَحْمول لازم است.

**ماده ۵۰۹ -** در اجاره حیوان ممکن است شرط شود که اگر موجر در وقت معین مَحْمول را به مقصد نرساند مقدار معینی از مال الاجاره کم شود.

**ماده ۵۱۰ -** در اجاره حیوان لازم نیست که عین مستأجره حیوان معینی باشد بلکه تعیین آن به نوع معینی کافی خواهد بود.

**ماده ۵۱۱ -** حیوانی که مورد اجاره است باید برای همان مقصودی استعمال شود که قصد طرفین بوده است بنابراین حیوانی که برای سواری اجاره داده شده است نمی‌توان برای بارکشی استعمال نمود.

### مبحث سوم - در اجاره اشخاص

**مواد ۵۱۲ الی ۵۱۷ -**  اجاره اشخاص (مواد مبحث حاضر) مَشْمول قواعد حقوق کار می‌باشد، لذا مواد این مبحث از مجموعه حاضر خروج موضوعی داشته و در مجموعه قوانین و مقررات کار تدوین و تنقیح شده است.

**ماده ۶۳۱ -** هرگاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مُستودع متصرف باشد و

مقررات این قانون او را نسبت به آن مال آمین قرارداده باشد مثل مُستودع است بنابراین مستأجر نسبت به عین مستأجره، قِیم یا ولیّ نسبت به مال صغیر یا مُوَلّیٰ علیه و امثال آنها ضامن نمی‌باشد مگر در صورت تفریط یا تَعَدّی و در صورت استحقاق مالک به استرداد از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف با امکان ردّ، متصرف مسؤول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود اگر چه مستند به فعل او نباشد.

**ماده ۶۳۹ -** هرگاه مال عاریه دارای عیوبی باشد که برای مُستعیر تولید خسارتی کند مُعیر مسؤول خسارت وارده نخواهد بود مگر اینکه عرفاً مسبب محسوب شود. همین حکم در مورد مُودع و موجر و امثال آنها نیز جاری می‌شود.



## قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ با اصلاحات بعدی فصل اول - کلیات

**ماده ۱ -** هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان 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.<sup>(۱)</sup>

**ماده ۲ -** موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی‌باشد<sup>(۲)</sup>:

۱ - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.

۲ - اراضی مزروعی محصور و غیرمحصور و توابع آنها و باغ‌هایی که منظور اصلی از اجاره بهره‌برداری از محصول آنها باشد.

۳ - ساختمان‌ها و محل‌هایی که به منظور سکونت عرفاً به طور 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 لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴

---

**۱ -** کلیه احکامی که در این قانون در رابطه با محل‌های مسکونی وضع گردیده با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ نسخ شده ولی با توجه به این که موارد عملی عدیده‌ای وجود دارد که مشمول این قانون می‌باشد ضمن اعلام نسخ، نسبت به درج آنها در این مجموعه، مبادرت شده است.

**۲ -** به لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل‌ها در فرودگاه‌های کشور مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ و لایحه قانونی راجع به مستثنی‌شدن شهرداری تهران در مورد واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میدانی و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ نیز مراجعه شود.

صادر شده و می‌شود.

۵ - خانه‌های سازمانی<sup>(۱)</sup> 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 مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فیما بین می‌باشد. هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند برحسب مورد از طرف دادستان یا رییس دادگاه بخش مستقل<sup>(۲)</sup> به او اخطار می‌شود که ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود.

۶ - واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

## فصل دوم

### میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن

**ماده ۳ -** در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره‌بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هرگاه اجاره‌نامه 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 اجاره‌بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.

**ماده ۴ (اصلاحی مصوب ۱۳۵۸/۹/۳ شورای انقلاب ج.ا.ایران) -** موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها

۱ - به قوانین و مقررات مربوط به خانه‌های سازمانی مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معاونت مراجعه شود.


۲ - در حال حاضر، رییس دادگاه عمومی بخش.


صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره‌بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.<sup>(۱)</sup> حکم دادگاه در این مورد قطعی است.<sup>(۲)</sup>

**ماده ۵-** موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره‌بها 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 اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره‌بها رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.<sup>(۳)</sup>

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

۱ - رأی وحدت رویه ردیف ۵۱/۶۲ شماره ۴ مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۹ 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 مردادماه ۱۳۵۶ و ماده واحده اصلاحی آن راجع به تعدیل اجاره‌بها در مورد اماکن مسکونی به ترتیبی که در آن ماده واحده اصلاحی مقرر بوده ملغی‌الاثراً گردیده ولی این امر مانع این نیست که با لحاظ مرجعیت عام دادگاه‌های دادگستری و با توجه به صراحت ماده (۱۵) قانون جدید روابط موجر و مستأجر اگر موجرین و یا مستأجرین اماکن مسکونی راجع به میزان اجرت‌المثل و کیفیت پرداخت آن برای خود حقی قائل باشند بتوانند بر طبق مقررات قانون مدنی و مقررات قانون جدید و شرایط مقرر بین خود در دادگاه‌ها اقامه دعوی نمایند. بنابراین رأی شعبه ۳۱ دادگاه عمومی تهران که نتیجتاً متضمن این معنی است منطبق با موازین قانونی تشخیص می‌گردد.

۲ -  به ماده ۷ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳/۴/۱۵ و مواد ۳۳۰ به بعد قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ مراجعه شود.

۳ -  در حال حاضر، خسارت تأخیر تأدیه بر اساس ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ (به شرح ذیل) محاسبه می‌شود:

**ماده ۵۲۲-** در دعاوی که موضوع آن دین و از نوع وجه رایج بوده و با مطالبه داین و تمکن مدیون، مدیون امتناع از پرداخت نموده، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردد محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد مگر این که طرفین به نحو دیگری مصالحه نمایند.

**ماده ۶ -** مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضای مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر همراه اجرای ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی اوپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل 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 اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به وسیله 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 می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست 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 صورتی که 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 مال الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند. هرگاه در این مدت اجاره‌نامه تنظیم نشود به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضا اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند. هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضا خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضا نشود دادگاه در صورتی که 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 انقضا مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هریک از مستأجرین را بنماید. <sup>(۱)</sup> در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هریک از مستأجرین نیز می‌تواند در

۱ - رأی وحدت رویه شماره ۵۶۵-۱۸/۴/۱۳۷۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: در دعوی موجر علیه مستأجر جزء به خواسته الزام به تنظیم اجاره‌نامه که به استناد ذیل ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶ (\*۱) اقامه می‌شود، طرف دعوی قراردادن مستأجر کل هم در مواردی ضرورت دارد که برای احراز رابطه استیجاری فیما بین مستأجر جزء و مستأجر کل و قطع رابطه استیجاری مستأجر کل با موجر لازم باشد. ....

\*۱- به موجب نامه اصلاحی شماره ۱۴۸۹/هـ مورخ ۱۳۷۱/۴/۲۴ مدیردفتر هیأت عمومی مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۳۸۰۸ تاریخ دوم خردادماه ۱۳۵۶ به تاریخ دوم مردادماه ۱۳۵۶ اصلاح و در متن نیز اعمال شد.

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 اجاره نامه تصریح بنمایند:

- ۱ - شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.
- ۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- ۳ - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴ - مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت 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 هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.
- ۶ - مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.
- ۷ - تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضا 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 می تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند:

- ۱ - در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی)<sup>(۱)</sup>.

---

۱ - ماده ۴۱۵ ق.م. - خیار رؤیت و تخلف وصف بعد از رؤیت فوری است.

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 اثنا مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.

۵- هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

**ماده ۱۳-** هرگاه مستأجر به علت انقضا 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 اظهارنامه 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 می شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود. تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است.

**ماده ۱۴-** در موارد زیر موجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

۱- این بند به موجب مواد (۱) و (۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳

مندرج در همین مجموعه به طور ضمنی نسخ شده است. (۱)

۱- بند ۱- در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه و یا در موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که 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



۲- در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده (۱۹) این قانون با مستأجر لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.

**بند های ۳، ۴، ۵ و ۶ - به موجب مواد (۱) و (۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ و قوانین بعدی به طور ضمنی نسخ شده است.** (۱)

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 اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

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

۹- در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره‌بهای عقب‌افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را



باشد.

۱- بند ۳- در صورتی که در اجاره‌نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه 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.

بند ۴- در صورتی که 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.

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

بند ۶- در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد.



متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره‌بها به دادگاه مراجعه کند. در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره‌بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع‌شده نیز به موجر پرداخت می‌گردد، ولی هر مستأجر فقط یک بار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

**تبصره ۱ -** در صورتی که مستأجر دوبار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره‌بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره‌بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

**تبصره ۲ -** در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکونی خواهد بود.

**تبصره ۳ و ۴ - به موجب مواد (۱) و (۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مندرج در همین مجموعه به طور ضمنی نسخ شده است.** (۱)

**ماده ۱۵ -** علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضا مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جایز است:

۱ - تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی

**۱ - 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 می‌دهد.

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

شهرداری مربوط ارایه 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 صورتی که 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 یک سال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یک سال 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 صورتی که در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت ها 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 می گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

### فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت<sup>(۱)</sup>

**ماده ۱۸ -** میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید

۱ - الف - مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۵:

ماده واحده: در مورد «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب دوم مرداد



شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و راه و شهرسازی<sup>(۱)</sup> تهیه و به تصویب کمیسیون‌های مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می‌گردد.<sup>(۲)</sup>


**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 مورداجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد




ماه یک‌هزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود. ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب پانزدهم آبان‌ماه یک‌هزار و سیصد و شصت و پنج به قوت خود باقی است.

**ب - رأی وحدت رویه ۵۷۶ - ۱۳۷۱/۷/۱۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:** امکان استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می‌شود محل کسب و پیشه یا تجارت محسوب نمی‌گردد تا حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق گیرد. تخلیه این اماکن هم مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ و ماده (۴۹۴) قانون مدنی و شرایط بین طرفین در ضمن عقد اجاره است.

**ج - رأی وحدت رویه ۶۰۷ - ۱۳۷۵/۶/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:** در رابطه با محل دفتر و کالت دادگستری نظر به اینکه شغل و کالت دادگستری تابع قانون خاص بوده و طبق آیین‌نامه و مقررات مربوط به خود دفتر آن محلی است برای پذیرایی موکلین و تنظیم امور و کالتی، که در واقع به اعتبار شخص وکیل اداره می‌شود نه به اعتبار محل کار و نیز در زمره هیچ یک از مشاغل احصاء شده در ماده ۲ قانون تجارت نبوده و به لحاظ داشتن مقررات خاص به موجب تبصره یک ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹/۴/۱۳ شورای انقلاب اسلامی از شمول مقررات نظام صنفی مستثنی می‌باشد، لذا به اقتضای مراتب فوق دفتر و کالت دادگستری را نمی‌توان از مصادیق محل کسب و پیشه و تجارت و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دانست بلکه مشمول عموماًت قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ می‌باشد. علی‌هذا به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور آرای صادره از دادگاه‌های حقوقی اهواز و بندرعباس که بر تخلیه محل مورد اجاره (دفتر و کالت) اصدار یافته صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می‌شود.

**۱ -**  به موجب ماده ۴ قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب ۱۳۹۰/۳/۳۱، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» گردید.

**۲ -**  آیین‌نامه مذکور در ماده ۱۸ تصویب نشده است.

اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می تواند 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.

هرگاه 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 اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت. (۱)

**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 به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره

---

۱ - رأی وحدت رویه شماره ۴۲-۱۳۵۱/۸/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: نظر به اینکه شخصیت حقوقی شرکت تجاری 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...

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 اجرا انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره‌بها 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 مسؤول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

**تبصره -** رسیدگی به دعوی 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 اجرا خواهد بود.

**ماده ۲۴ -** در صورتی که 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 اجرا است. موجر می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند. اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

**تبصره ۱ -** هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به

سازمان‌های مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و بکار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می‌تواند بر اساس قبوض سازمان‌های مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره‌بها کسر نماید.

**تبصره ۲ -** تعمیرات تأسیسات و قسمت‌های مشترک آپارتمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها 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 رؤیت خریدار یا مالک گردد، مالک یا نماینده قانونی او می‌تواند 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<sup>(۱)</sup> و یا مأمورین اجرا دستور می‌دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رؤیت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

**ماده ۲۶ -** رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان<sup>(۲)</sup> و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل<sup>(۳)</sup> به عمل می‌آید. مگر دعاوی راجع به دولت که منحصرأ در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود<sup>(۴)</sup>، حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است<sup>(۵)</sup>، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت

۱ - در حال حاضر، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران.

۲ - در حال حاضر، دادگاه‌های عمومی.

۳ - در حال حاضر، دادگاه‌های عمومی بخش.

۴ - ماده ۱۱ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۸۷/۴/۱۸: قاضی شورا در موارد زیر با مشورت اعضاء شورای حل اختلاف رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

...

۲ - کلیه دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره به جز دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه.

۵ - در خصوص تجدیدنظر به ماده ۷ ق.ت.دع.ا مصوب ۱۳۷۳ و مواد ۳۳۰ به بعد ق.آ.د.م. ۱۳۷۹ مراجعه شود.

شورای داورى<sup>(۱)</sup> است.

**تبصره -** در موردی که میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره‌بهای ماهانه زائد بر چهارهزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی 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 مدارس که با اجازه رسمی مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

**تبصره ۱ -** در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا 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 به علت 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 ملغی‌الآثر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادرشده ملغی‌الآثر است 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.

---

۱ - قانون شورای داورى مصوب ۱۳۵۶/۳/۲۷ با لایحه قانونی تشکیل دادگاه‌های بخش مصوب ۱۳۵۸/۴/۹ شورای انقلاب اسلامی نسخ صریح گردیده است و در حال حاضر به موجب قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳/۴/۱۵ دعاوی مزبور در دادگاه‌های عمومی یا شوراهای حل اختلاف (حسب مورد) رسیدگی 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 حق‌الزحمه کارشناسان به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است.<sup>(۱)</sup> در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

**ماده ۳۰ -** کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم 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 اجرا می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به مرحله اجرا گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت راه و شهرسازی<sup>(۲)</sup> لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.<sup>(۳)</sup>

**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.

۱ - آیین‌نامه فوق‌الذکر در تاریخ ۱۳۵۶/۹/۳ تصویب و در مجموعه مدنی از انتشارات این معاونت درج شده است. لازم به ذکر است که این آیین‌نامه اجرا نشده است.

۲ - به موجب ماده ۴ قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب ۱۳۹۰/۳/۳۱، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» گردید.

۳ - نقاط فوق‌الذکر در انتهای همین قانون درج شده است.



## اسامی نقاط موضوع ماده ۳۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

(مأخوذه از مجموعه قوانین و مقررات حقوقی، تهیه شده در حوزه معاونت

قضایی قوه قضاییه «چاپ سال ۱۳۷۱»).

۱- آ	
آبادان (استان خوزستان)	اسفراین (استان خراسان شمالی)
آبادیه (استان فارس)	اسکو (استان آذربایجان شرقی)
آذر شهر (استان آذربایجان شرقی)	اسلام‌آباد غرب «شاه‌آباد غرب» (استان کرمانشاهان)
ابه‌ر (استان زنجان)	اشنویه (استان آذربایجان غربی)
آذران «سراسکند سابق» (استان آذربایجان شرقی)	اصفهان (استان اصفهان)
آزادشهر «شاه‌پسند سابق» (استان گلستان)	اقلید (استان فارس)
آستارا (استان گیلان)	الیگودرز (استان لرستان)
آستانه اشرفیه (استان گیلان)	املش (استان گیلان)
آمل (استان مازندران)	اندیمشک (استان خوزستان)
اراک (استان مرکزی)	اهواز (استان خوزستان)
اردبیل (استان اردبیل)	ایذه (استان خوزستان)
اردکان (استان یزد)	ایران‌شهر (استان سیستان و بلوچستان)
ارسباران «اهر سابق» (استان آذربایجان شرقی)	ایلام (استان ایلام)
ارومیه (استان آذربایجان غربی)	«ب»
استهبانات (استان فارس)	بابل (استان مازندران)
اسدآباد (استان همدان)	بابلسر (استان مازندران)
	بانه (استان کردستان)
	بجنورد (استان خراسان شمالی)

تایباد (استان خراسان رضوی)	برازجان (استان بوشهر)
تبریز (استان آذربایجان شرقی)	بردسکن (استان خراسان رضوی)
تجریش (استان تهران)	بروجرد (استان لرستان)
تربت جام (استان خراسان رضوی)	بروجن (استان چهار محال و بختیاری)
تربت حیدریه (استان خراسان رضوی)	بسطام شاهرود (استان سمنان)
تفت (استان کرمان)	بم (استان کرمان)
تفرش (استان مرکزی)	بناب مراغه (استان آذربایجان شرقی)
تکاب (استان آذربایجان غربی)	بندرانزلی (استان گیلان)
تنکابن «شهسوار» (استان مازندران)	بندرگز (استان مازندران)
تویسرکان (استان همدان)	بندرعباس (استان هرمزگان)
تهران (استان تهران)	بندرلنگه (استان هرمزگان)
«ج»	بندرترکمن «بندرشاه سابق» (استان مازندران)
جلفا (استان آذربایجان شرقی)	بوشهر (استان بوشهر)
چهرم (استان فارس)	بوکان (استان آذربایجان غربی)
جیرفت (استان کرمان)	بهبهان (استان خوزستان)
«ج»	بهشهر (استان مازندران)
چابکسر (استان گیلان)	بیجارگروس (استان کردستان)
چالوس (استان مازندران)	بیرجند (استان خراسان جنوبی)
«خ»	«پ»
خاش (استان سیستان و بلوچستان)	پارس آباد «مغان شهر» (استان اردبیل)
خان به بین (استان مازندران)	پاوه (استان کرمانشاهان)
خدابنده (استان زنجان)	پیرانشهر (استان آذربایجان غربی)
خرم آباد (استان لرستان)	پیشوا (استان تهران)
خرمدره (استان زنجان)	«ت»
خرم آباد (استان مازندران)	تاکستان (استان زنجان)
خرمشهر (استان خوزستان)	

»ر«	خشک بیجار (استان گیلان)
رامسر (استان مازندران)	خلخال (استان آذربایجان شرقی)
رامهرمز (استان خوزستان)	خمام (استان گیلان)
رامیان (استان مازندران)	خمین (استان مرکزی)
رحیم آباد (استان گیلان)	خمینی شهر «همایون شهر سابق»
رشت (استان گیلان)	(استان اصفهان)
رفسنجان (استان کرمان)	خواف (استان خراسان رضوی)
رودهن (استان تهران)	خوانسار (استان اصفهان)
رودبار (استان گیلان)	خوراسگان (استان اصفهان)
رودسر (استان گیلان)	خورموج (استان بوشهر)
»ز«	خوی (استان آذربایجان غربی)
زابل (استان سیستان و بلوچستان)	»د«
زاهدان (استان سیستان و بلوچستان)	داراب (استان فارس)
زرنند کرمان (استان کرمان)	داران (استان اصفهان)
زنجان (استان زنجان)	دامغان (استان سمنان)
»س«	درگز (استان خراسان رضوی)
ساری (استان مازندران)	درود (استان لرستان)
ساقی کلایه «متلقو» (استان مازندران)	دزفول (استان خوزستان)
ساوه (استان مرکزی)	دشت آزادگان «دشت میشان» (استان خوزستان)
سبزوار (استان خراسان رضوی)	دلپجان (استان مرکزی)
سراب (استان اردبیل)	دماوند (استان تهران)
سرابی همدان (استان همدان)	دوگنبدان (استان خوزستان)
سرپل ذهاب (استان کرمانشاهان)	دیر (استان بوشهر)
سردرود تبریز (استان آذربایجان شرقی)	دیلیم (استان بوشهر)
سردشت (استان آذربایجان غربی)	
سقز (استان کردستان)	

«ع»	سمنان (استان سمنان)
عباس آباد (استان مازندران)	سنندج (استان کردستان)
عجب شیر (استان آذربایجان شرقی)	سنقر و کلیائی (استان کرمانشاهان)
علمدار گرگر (استان آذربایجان شرقی)	سنگر (استان گیلان)
علی آباد (استان مازندران)	سوریان بخش بوانات فارس (استان فارس)
علی شاه عوض (استان مرکزی)	سیاهکل (استان گیلان)
«ف»	سیرجان (استان کرمان)
فرخ شهر (استان چهار محال و بختیاری)	«ش»
فردوس (استان خراسان رضوی)	شادگان و مینو (استان خوزستان)
فسا (استان فارس)	شاهرود (استان سمنان)
فومن (استان گیلان)	شاهین شهر (استان اصفهان)
فیروز آباد (استان فارس)	شبیستر (استان آذربایجان شرقی)
فیروز کوه (استان تهران)	شمیرانات (استان تهران)
«ق»	شوشتر (استان خوزستان)
قائم شهر «شاهی» (استان مازندران)	شهرری (استان تهران)
قائن (استان خراسان جنوبی)	شهرکرد (استان چهار محال و بختیاری)
قرچک ورامین (استان تهران)	شهرضا (استان اصفهان)
قروه (استان کردستان)	شیراز (استان فارس)
قزوین (استان قزوین)	شیروان (استان خراسان شمالی)
قصر شیرین (استان کرمانشاهان)	شیشوان مراغه (استان آذربایجان شرقی)
قلهک (استان تهران)	«ص»
قم (استان قم)	صائین دژ «شاهین دژ» (استان آذربایجان غربی)
قوچان (استان خراسان رضوی)	صحنه (استان کرمانشاهان)
«ک»	صومعه سرا (استان گیلان)
کاروان سراسنگ (استان تهران)	«ط»
کازرون (استان فارس)	طبس (استان یزد)

گنبدکاووس (استان مازندران)	کاشان (استان اصفهان)
گوهردشت کرج (استان البرز)	کاشمر (استان خراسان رضوی)
«ل»	کامیاران (استان کردستان)
لار (استان فارس)	کتالم و سادات محله (استان مازندران)
لاهیجان (استان گیلان)	کرج (استان البرز)
لشت‌نشاء (استان گیلان)	کرمان (استان کرمان)
لنگرود (استان گیلان)	کرمانشاه (استان کرمانشاهان)
لوشان (استان گیلان)	کلات نادری (استان خراسان رضوی)
«م»	کلاچای (استان گیلان)
ماکو (استان آذربایجان غربی)	کلاردشت (استان مازندران)
ماه‌شهر (استان خوزستان)	کلاله (استان مازندران)
محلات (استان مرکزی)	کنگان (استان بوشهر)
محمودآباد آمل (استان مازندران)	کنگاور (استان کرمانشاهان)
مراغه (استان آذربایجان شرقی)	کوچصفهان (استان گیلان)
مرزن‌آباد (استان مازندران)	کوه‌دشت (استان لرستان)
مرند (استان آذربایجان شرقی)	کیلاکلا (استان مازندران)
مروودشت (استان فارس)	«گ»
مربوان (استان کردستان)	گالیکش (استان مازندران)
مشکین‌شهر (استان آذربایجان شرقی)	گرگان (استان مازندران)
مشهد (استان خراسان رضوی)	گرمسار (استان سمنان)
ملایر (استان همدان)	گرمی (استان اردبیل)
ملکان (استان آذربایجان شرقی)	گلپایگان (استان اصفهان)
منجیل (استان گیلان)	گلوگاه (استان مازندران)
مهاباد (استان آذربایجان غربی)	گناباد (استان خراسان رضوی)
میاندوآب (استان آذربایجان غربی)	گناوه (استان بوشهر)

میانه (استان آذربایجان شرقی)	نوشهر (استان مازندران)
میبد (استان یزد)	نهایند (استان همدان)
میناب (استان هرمزگان)	نی ریز (استان فارس)
مینودشت (استان مازندران)	نیشابور (استان خراسان رضوی)
«ن»	«و»
نائین (استان اصفهان)	ورامین (استان تهران)
نجف آباد (استان اصفهان)	ورد آوردکن (استان تهران)
نشتارود (استان مازندران)	«ه»
نطنز (استان اصفهان)	هشت پر (استان گیلان)
نظرآباد مقدم کرج (استان البرز)	هشتگرد کرج (استان البرز)
نقده (استان آذربایجان غربی)	همدان (استان همدان)
نکا (استان مازندران)	«ی»
نورآباد ممسنی (استان فارس)	یاسوج (استان کهگیلویه و بویر احمد)
نور (استان مازندران)	یزد (استان یزد)

## قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ با الحاقات و اصلاحات بعدی<sup>(۱)</sup>

### 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 اینکه سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.<sup>(۲)</sup>

**ماده ۲-** موارد زیر مشمول این قانون نمی‌باشد:

الف - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.<sup>(۳)</sup>

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

---

**۱ -** این قانون فقط در خصوص اجاره اماکن مسکونی و تا قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ قابلیت اجرا داشته و بعد از آن، اجاره اماکن مسکونی تابع قانون اخیرالذکر، قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر است.

**۲ -** رأی وحدت رویه ۵۲۰ - ۱۳۶۷/۱۲/۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور: ماده اول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۲ علی‌الاطلاق کلیه اماکن مسکونی را که به شرح این ماده به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود مشمول قانون مزبور قرار داده و ماده (۱۵) این قانون با ماده اول آن تعارض ندارد و از حکم کلی آن مستثنی نمی‌باشد. بنابراین کلیه اماکن مسکونی که به شرح ماده اول به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بعداً داده شود تابع مقررات قانون مزبور و ماده (۴۹۴) قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است و رأی شعبه دوم دادگاه حقوقی یک ارومیه که براساس این نظر صادر شده صحیح تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده (۳) از مواد الحاقی به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

**۳ -** برای اطلاع از معاملات با حق استرداد به مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت و برای اطلاع از مقررات رهن به مواد ۷۷۱ الی ۷۹۴ قانون مدنی مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معاونت مراجعه شود.

فی مابین است.<sup>(۱)</sup>

ج (الحاقی ۱۳۷۲/۱۱/۲۴) - محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیمابین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است.

**تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۱/۲۴)** - وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفلی در مطب‌های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستأجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

**تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۱/۲۴)** - استفاده از محل‌های مسکونی در محل‌هایی که در قرارداد موجر و مستأجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است.

## فصل دوم - اجاره‌بها

**ماده ۳** - اجاره‌بهای هر محل همان است که در اجاره‌نامه قید شده و اگر اجاره‌نامه‌ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر یا عملی شده است و در صورتی که مقدار آن احراز نشود، دادگاه طبق موازین قضایی نسبت به تعیین مقدار مال الاجاره اقدام خواهد کرد.

**تبصره -** در موارد بطلان اجاره و استیقای مستأجر از مورد اجاره، موجر مستحق دریافت اجرت‌المثل می‌باشد.

**ماده ۴** - مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره‌بها راپردازد 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 دفترخانه تنظیم‌کننده 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 اجرائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید. در صورتی که مستأجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه

---

۱ - به قوانین و مقررات مربوط به خانه‌های سازمانی مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معاونت مراجعه شود.



صالح ارایه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجرائیه را ابطال می‌نماید و در صورت اثبات استتکاف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها موجر می‌تواند تقاضای وصول اجاره بهای معوقه بنماید.

### فصل سوم - در اجاره‌نامه

**ماده ۵ -** دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح کنند:

- ۱ - اقامتگاه موجر به طور 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 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 نهایی پرداخت هر قسط.
- ۵ - تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزءً یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد.
- ۶ - تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضا مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی.
- ۷ - حق فسخ موجر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها در موعد 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)<sup>(۱)</sup>

۱ - ماده ۴۱۵ ق.م. - خیار رؤیت و تخلف وصف بعد از رؤیت فوری است.

۲ - در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.  
۳ - هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزءً در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقص انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.

**ماده ۷ -** هرگاه مستأجر به علت انقضا مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر می تواند 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 موجر حق مطالبه اجاره بها را نسبت به آینده ندارد و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

**ماده ۸ -** موجر می تواند 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 جزءً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملاً از طریق وکالت و یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب - در 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 قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

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

**تبصره ۱ -** در صورتی که عین مستأجره برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت به اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است.

**تبصره ۲ -** اگر 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 می دهد.

**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، می تواند مهلتی

برای مستأجر قرار بدهد.

**تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۶۴/۶/۲۸ و اصلاحی ۱۳۶۵/۷/۲۴) (۱) - با انقضای مهلت منتفی است (۲).**

**تبصره ۲ (۳) - شورای عالی قضایی (۴) مکلف است در اولین فرصت دادگاه‌های ویژه‌ای**

۱ - به موجب «قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی» مصوب ۱۳۶۵/۷/۲۴، این تبصره از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا اعلام گردیده است.

۲ - تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۶۴/۶/۲۸، اصلاحی ۱۳۶۵/۷/۲۴) - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی (۱\*) و رزمندگان را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از تاریخ ۱۳۶۴/۶/۲۸ از صدور حکم خودداری کند و مستأجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند. (۲\*)

\* ۱ - در مورد اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی به تبصره ۳ همین ماده مراجعه شود.

\* ۲ - الف - از قانون خرید و تملک اماکن آموزشی استیجاری مصوب ۱۳۷۰/۶/۳۱:

**ماده ۱-** وزارت آموزش و پرورش و (نهضت سوادآموزی) مجاز است با استفاده از تسهیلات اعتباری سیستم بانکی مطابق ماده (۲) این قانون املاک کلیه واحدهای آموزشی و پرورشی و اداری و استیجاری مورد نیاز خود را پس از توافق با مالکان آنها خریداری نماید.

**ماده ۶-** مهلت مقرر در قانون الحاقی یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸، نسبت به آن دسته از واحدهای آموزشی که مالکان آنها مطابق ماده (۱) این قانون با وزارت آموزش و پرورش توافق ننمایند، پنج سال دیگر تمدید می‌گردد.

**ب -** به قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۲/۶/۹ و قانون تمدید مدت آن تا پایان سال ۱۳۸۰ مصوب ۱۳۷۷/۶/۱، مندرج در مجموعه مدنی از انتشارات این معاونت مراجعه شود.

**۳ -** به موجب «قانون الحاقی یک تبصره به عنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر» مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸، با الحاق تبصره‌ای به عنوان تبصره ۱ به ماده ۹، شماره این تبصره، از «تبصره» به «تبصره ۲» تغییر یافته است. ضمناً مفاد تبصره، ناظر به احکام تخلیه صادره در آن زمان بوده است و منتفی به نظر می‌رسد.

**۴ -** شورای عالی قضایی در بازنگری قانون اساسی مصوب ۱۳۶۸/۵/۶ به موجب اصل ۱۵۷، منحل و وظایف آن به موجب قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضاییه مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۹ به رئیس قوه قضاییه محول گردیده است.

را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاهها یا اداره ثبت صادر گردیده و هنوز اجرا نشده است مورد تجدیدنظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستأجر باشد آن حکم را متوقف سازد.

**تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۶۹/۷/۸ و اصلاحی ۱۳۷۱/۸/۱۰) - با انقضای مهلت منتفی است<sup>(۱)</sup>.**

**تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۶۹/۷/۸ و اصلاحی ۱۳۷۱/۸/۱۰) -** در شهرها و بخشها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کردهاند و در حال حاضر در اماکن دولتی و شخصی ساکن هستند به محض اینکه اماکن جدید و یا قدیم آنها در محل قبلی سکونت آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر ستاد بازسازی مهاجرین جنگ تحمیلی<sup>(۲)</sup> اماکن دولتی و شخصی را تخلیه نمایند.<sup>(۳)</sup>

### فصل پنجم - تعمیرات

**ماده ۱۰ -** تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است و تعمیرات جزیی 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 می شود

**۱ - تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۶۹/۷/۸ و اصلاحی ۱۳۷۱/۸/۱۰) -** در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد، موظف است تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت دو سال از تاریخ ۱۳۷۱/۷/۳ از صدور حکم تخلیه خودداری کند.

این حکم مخصوص به صورتی است که عسر و حرج مذکور مزاحم با عسر و حرج مالک نباشد.

**۲ -** در حال حاضر، دفتر امور مناطق بازسازی شده جنگ تحمیلی نامیده می شود که زیر نظر وزارت کشور فعالیت می کند.

**۳ -** با پایان جنگ و مراجعت مهاجرین جنگی به محل زندگی خود، این تبصره منتفی به نظر می رسد.

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 دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید.

**تبصره -** رسیدگی به دعوی 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 رد کند به دعوی تعمیرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

**ماده ۱۴ و تبصره های آن - به لحاظ انقضای مدت ضرورت منتفی شده است. (۱)**

**۱- 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 آیین‌نامه‌ای<sup>(\*)</sup> که توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیربنا 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.<sup>(۲\*)</sup>

**تبصره ۲-** چنانچه موجر بیش از قیمت اعلام شده از مستأجر وجهی اضافی دریافت دارد به درخواست مستأجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستأجر محکوم می‌گردد.

**تبصره ۳-** اگر مالک از اجاره‌دادن مستقل معذاجاره بدون عذر موجه امتناع نماید بنا به ضرورت تا مدت پنج سال به حاکم شرع هر محل اجازه داده می‌شود به قائم‌مقامی مالک نسبت به اجاره‌دادن محل‌های مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را به حساب مالک واریز نمایند.

**\* ۱-** هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۳/۴/۶ براساس پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استناد ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر آیین‌نامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره‌بهای واحدهای مسکونی را در شهر تهران تا پایان سال ۱۳۶۳ تصویب نمود و وزارتین مذکور موظف شدند حداکثر ظرف شش ماه آیین‌نامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره‌بهای واحدهای مسکونی را برای کلیه شهرهای مندرج در ماده ۱۴ قانون فوق‌الذکر تهیه و جهت تصویب به هیأت دولت ارسال دارند که این اقدام صورت نگرفت. مجدداً هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۴/۲/۱۱ آیین‌نامه فوق را به مدت ۶ ماه تمدید نمود که با توجه به انقضای مدت آن از درج آن در این مجموعه خودداری شد.

**\* ۲-** درحال حاضر شهرهای قزوین، کرج، اردبیل، گرگان و قم به ترتیب مراکز استان‌های قزوین، البرز،

**ماده ۱۵ -** از تاریخ تصویب این قانون اجاره محل‌هایی که برای سکونت واگذار می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می‌باشد.<sup>(۱)</sup>

## قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵<sup>(۲)</sup>

**ماده واحده -** از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضای مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دواير اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.<sup>(۳)</sup>



اردبیل، گلستان و قم می‌باشند.

**۱ -** به رأی وحدت‌رویه ۵۲۰ - ۱۳۶۷/۱۲/۹ دیوان عالی کشور، مندرج در ذیل ماده (۱) همین قانون به رأی وحدت‌رویه ردیف ۵۱/۶۲ شماره ۴ مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۹ مندرج در زیرنویس ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ مراجعه شود.

**۲ - ماده واحده مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۵:** 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 آبان‌ماه یک‌هزار و سیصد و شصت و پنج به قوت خود باقی است.

**۳ - رأی وحدت‌رویه ۶۱۸ - ۱۳۷۶/۶/۱۸ هیات عمومی دیوان عالی کشور:** مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۵ این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجاره‌ایست 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 تصویب ماده واحده قانون مذکور می‌باشند و تنظیم اجاره‌نامه‌های جدید فی‌الواقع و نفس‌الامر 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 صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی به موجب ماده (۳) از مواد اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

## 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<sup>(۱)</sup> و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.<sup>(۲)</sup>

**ماده ۲ -** قراردادهای عادی اجاره باید با 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 شهود گواهی گردد.

**ماده ۳ -** پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام 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 توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

---

۱ - به مواد ۴۶۶ الی ۵۰۶ قانون مدنی مندرج در همین مجموعه مراجعه شود.

۲ - در خصوص اجاره محل‌های مسکونی قبل از تصویب این قانون به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ و اصلاحات ۱۳۶۴/۶/۲۸، ۱۳۶۵/۸/۱۵، ۱۳۶۵/۷/۲۴، ۱۳۶۹/۷/۸، ۱۳۷۱/۸/۱۰، ۱۳۷۲/۱۱/۲۴ و در موارد قبل از آن به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ و اصلاحیه ۱۳۵۸/۹/۲ و در خصوص اجاره محل‌های کسب و پیشه و تجارت قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ و اصلاحیه ۱۳۵۸/۹/۳ مندرج در همین مجموعه مراجعه شود.

**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 بدهی های 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 می شود.

### فصل دوم - سرقفلی

**ماده ۶ -** هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثنای مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد. (۱)

**۱ - الف -** در خصوص حق کسب و پیشه و تجارت نسبت به موارد اجاره قبل از تصویب این قانون به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در همین مجموعه مراجعه شود.

ب- رأی وحدت رویه شماره ۶۱۸-۱۳۷۶/۸/۲۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور: مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت رهن نمی شود لکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می نماید که می تواند از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافعی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه معامله رهن





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

**تبصره ۲ -** در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.

**ماده ۷ -** هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین 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 به عنوان 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 اینکه مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفا 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.




بالفعل منافی حق مرتهن باشد یا بالقوه. بنا به مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف رهن داده اقدام رهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست...


**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-** آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه‌های دادگستری و راه و شهرسازی<sup>(۱)</sup> تهیه و به تصویب هیأت‌وزیران خواهد رسید.<sup>(۲)</sup>

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

---

۱ -  به موجب ماده ۴ قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب ۱۳۹۰/۳/۳۱، عبارت «وزارت راه و شهرسازی» جایگزین عبارت «وزارت مسکن و شهرسازی» گردید.

۲ -  آیین‌نامه فوق در تاریخ ۱۳۷۸/۲/۱۹ به تصویب هیأت‌وزیران رسیده و در همین مجموعه درج شده است.

## آیین نامه



### آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر<sup>(۱)</sup>

مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی

**ماده ۱-** منظور از واژه قانون در این آیین نامه « قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ » می باشد.

**ماده ۲-** موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشد:

- ۱- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.
- ۲- روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد.
- ۳- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات بر حسب تراخی شفاهی یا موجر به عنوان اجاره.
- ۴- موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد.
- ۵- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (۲) قانون تنظیم نشده باشد.

**تبصره<sup>(۲)</sup> -** این تبصره به موجب رأی ۱۷۶، ۱۷۷ و ۱۷۸ - ۱۳۷۹/۵/۲۳ هیأت عمومی

---

۱ - این آیین نامه به استناد ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ تصویب شده است.

۲ - تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا



دیوان عدالت اداری<sup>(۱)</sup> ابطال شده است.

**ماده ۳-** رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (۲) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

**ماده ۴-** رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع‌الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

**ماده ۵-** ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجرائیه به مستأجر در محل عین مستأجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می‌گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

**ماده ۶-** اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجرائیه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ و اجرا می‌گردد. مأمور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستأجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستأجر از دادن رسید، مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

**ماده ۷-** چنانچه مستأجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمیز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ

می‌شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرف‌های قرارداد اجازه تمدید می‌گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.

**۱ - رأی ۱۷۶، ۱۷۷ و ۱۷۸ - ۱۳۷۹/۵/۲۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:** تعیین قلمرو شمول قانون روابط موجر و مستأجر نسبت به موارد اجازه کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، آموزشی و غیره از طریق تفسیر قانون از وظایف و اختیارات اختصاصی قوه مقننه و در مقام قضا به استنباط و استنتاج قاضی از قانون راجع است، بنابراین تبصره ماده (۲) آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر درخصوص تسری قانون مذکور به موارد تمدید مدت اجازه اماکن فوق‌الذکر پس از تاریخ اجرای قانون خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در تدوین و تصویب آیین‌نامه اجرایی فوق‌الاشعار تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

می‌شود.

**ماده ۸-** هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مأمور مراتب را در اعلامیه‌ای قید و به محل الصاق می‌نماید.

**تبصره -** در اعلامیه، مراتب مراجعه مأمور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد چنانچه ظرف (۳) روز مستأجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید، امر تخلیه در روز و ساعت معین توسط مأمور اجرا انجام می‌پذیرد.

**ماده ۹-** در مورد اسناد رسمی اجاره، درخواست صدور اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم‌کننده سند به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۰-** درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می‌شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قائم‌مقام وی.

ب - نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستأجر یا قائم‌مقام قانونی وی.

پ - مشخصات عین مستأجره.

ت - مشخصات و تاریخ سند اجاره.

**تبصره ۱-** تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواست‌نامه یادشده باشد.

**تبصره ۲-** در صورت فوت مؤجر یا مستأجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستأجر، ایادی منتقل‌الیهم و در صورت حجر موجر یا مستأجر، نماینده قانونی آنها، قائم‌مقام قانونی آنان می‌باشند.

**ماده ۱۱-** سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، اوراق اجرائیه را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستأجره موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می‌نماید.


**ماده ۱۲-** اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجاریه از دفترخانه ظرف حداکثر (۲۴) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام نموده و مأمور مکلف است ظرف (۴۸) ساعت اوراق اجاریه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (۶) و مواد (۷) و (۸) این آیین‌نامه عمل نماید.

**ماده ۱۳-** چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیرمترقبه، مستأجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستوردهنده گزارش می‌شود. مقام قضایی صالح مربوط می‌تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

**ماده ۱۴-** دفتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می‌شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

**ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۷۹/۳/۱۸)<sup>(۱)</sup>** - مستأجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می‌تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی، مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر، با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره‌نامه به دیگری منتقل نماید.

**ماده ۱۶-** در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون، چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد می‌تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند، این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد، فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا، به تأمین حقوق

۱ -  به موجب اصلاحیه آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۹/۳/۱۸ هیأت وزیران، ماده ۱۵ سابق حذف و ماده ۱۶ سابق ضمن اصلاح، به ماده ۱۵ به شرح فوق تغییر شماره یافته و شماره مواد بعدی نیز اصلاح شده است.

مستأجر و جبران خسارت او حکم می‌نماید. در این خصوص مستأجر می‌تواند تأمین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

**ماده ۱۷-** در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور، شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می‌نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد، مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده، شکایت مستأجر را مدلل بداند، در این صورت پس از اخذ تأمین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

**ماده ۱۸-** چنانچه شکایت مستأجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود، موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به او وارد شده است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند.

**ماده ۱۹-** چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود، در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یادشده به مستأجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن برحسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می‌باشد.

**تبصره -** در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام درخواست تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستأجر از این جهت مدعی حقی شود، می‌تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید.

## برترین های نشر

مجموعه آیین دادرسی کیفری (ج) ۱	چاپ ۱۲	وزیری	۹۰/۰۰۰ ریال
مجموعه آیین دادرسی مدنی (ج) ۱	چاپ ۱۰	وزیری	۱۶۰/۰۰۰ ریال
مجموعه آیین دادرسی مدنی (ج) ۲	چاپ ۳	وزیری	۲۳۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قوانین و مقررات آیین دادرسی مدنی	چاپ ۹	وزیری	۱۱۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قانون مدنی	چاپ ۹	وزیری	۱۴۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قوانین و مقررات خانواده	چاپ ۲	وزیری	۱۲۰/۰۰۰ ریال
قانون مجازات اسلامی	چاپ ۶	رقعی	۵۰/۰۰۰ ریال
مجموعه بیمه اجباری مسؤلیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث	چاپ ۳	پالتویی	۳۵/۰۰۰ ریال
مجموعه شوراهای حل اختلاف	چاپ ۴	جیبی	۳۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قوانین و مقررات صدور چک	چاپ ۸	جیبی	۳۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قوانین و مقررات جرایم و مجازات‌ها	چاپ ۸	وزیری	۳۰۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران	چاپ ۶	رقعی	۳۰/۰۰۰ ریال
مجموعه قوانین و مقررات اجاره	چاپ اول	رقعی	۶۰/۰۰۰ ریال



[www.Prozheha.ir](http://www.Prozheha.ir)

[www.Prozheha.ir](http://www.Prozheha.ir)