

آیین نامه اجرایی روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۷/۳/۱۳۷۸ و اصلاحیه مصوب ۲۴/۳/۱۳۷۹

ماده ۱

منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۶/۵/۱۳۷۶ می باشد.

ماده ۲

موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشد:

۱. روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.
 ۲. روابط ناشی از انتقال حقوقی قانونی مستاجر جدید با اجاره 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 برحسب تراضی شفاهی با 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** - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا می شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرف های قرارداد اجاره تمدید می گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.

ماده ۳

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

ماده ۴

رئیس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذینفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده ۵

ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجرائیه به مستاجر در محل عین مستاجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده ۶

اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مامور، ابلاغ و اجرا می گردد. مامور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستاجر از دادن رسید، مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده ۷

چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری وی برای تمیز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ می شود.

ماده ۸

هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مامور مراتب را در اعلامیه ای قید و به محل الصاق می نماید.

تبصره - در اعلامیه مراتب مراجعه مامور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد که چنانچه ظرف (۳) روز مستاجر 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 مامور اجرا انجام می پذیرد.

ماده ۹

در مورد اسناد رسمی اجاره، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰

درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف- نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قائم مقام وی،

ب- نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستاجر یا قائم مقام قانونی وی،

پ- مشخصات عین مستاجره،

ت- مشخصات و تاریخ سند اجاره.

تبصره ۱- تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواست نامه یاد شده باشد.

تبصره ۲- در صورت فوت موجر یا مستاجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر، ایادی منتقل الیهم و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قائم مقام قانونی آنان می باشند.

ماده ۱۱

سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده، اوراق اجراییه را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجره موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دائره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می نماید.

ماده ۱۲

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

ماده ۱۳

چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوائر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیر مترقبه، مستاجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستور دهنده گزارش می شود. مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستاجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده ۱۴

دفاتر 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 می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قرارداد های عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده ۱۵

اجرای مقررات ماده (۷) قانون، ناظر به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده باشد که مقرر هر ساله مکلف به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بها می باشد.

ماده ۱۶

مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره، چنانچه حق انتقال به غیر او سلب نشده باشد، می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی، مورد اجاره را برای همان شغل و با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

ماده ۱۷

در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون، چنانچه مستاجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا، به تامین حقوق مستاجر و جبران خسارت او حکم می نماید در این خصوص مستاجر می تواند تامین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

ماده ۱۸

در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستاجر 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 می نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده، شکایت مستاجر را مدلل بداند، در این صورت پس از اخذ تامین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده ۱۹

چنانچه شکایت مستاجر 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 ۲۰

چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر 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 یاد شده به مستاجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای ثبت می باشد.

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 و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستاجر از این جهت مدعی حقی شود، می تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید.

اصلاحیه آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۲۴/۳/۱۳۷۹

ماده (۱۵) آیین نامه یاد شده حذف و ماده (۱۶) به عنوان ماده (۱۵) تغییر و به شرح زیر اصلاح می گردد و شماره مواد بعدی به همین ترتیب تغییر می یابد.

ماده ۱۵

مستاجر اماکن تجاری در مدت اجازه چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند 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 اجاره نامه به دیگری منتقل نماید