

قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲

فصل اول - کلیات

ماده ۱

اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از این که سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۲

موارد زیر مشمول این قانون نمی باشد.

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

ب - خانه های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد. این موارد تابع قوانین خاص خود یا طبق قرارداد فیما بین است.

فصل دوم - اجاره بها

ماده ۳

اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره نامه قید شده و اگر اجاره نامه ای 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 استیفای مستأجر از مورد اجاره، موجر مستحق دریافت اجرت المثل می باشد.

ماده ۴

مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها را بپردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره بها به موجر یا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر موجر می تواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

دفترخانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اختاریه‌ای 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 صالح ارائه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجرائیه را ابطال می‌نماید و در صورت اثبات استنکاف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها موجر می‌تواند تقاضای وصول اجاره بهای معوقه بنماید.

فصل سوم - در اجاره‌نامه

ماده ۵

دفتر 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 این که از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می‌باشد مگر این که 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 جزء یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد.
- ۶ - تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضای 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 قانونی

مدنی)

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

۳- هر گاه مورد اجاره کلاً یا جزء در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقض انتفاع گردد و قابل تعمیر نباشد.

ماده ۷

هر گاه مستأجر به علت انقضاء 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 آنرا 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 جزء 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 بر خلاف 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 موجرنباشد، می‌تواند مهلتی برای مستأجر قرار بدهد.

تبصره - شورای عالی قضایی مکلف است در اولین فرصت دادگاههای ویژه‌ای را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاهها یا اداره ثبت‌صادر گردیده و هنوز اجراء نشده است مورد تجدید نظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستأجر باشد آن حکم را متوقف‌سازد.

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 جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

ماده ۱۱

رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد، مستأجر می‌تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستأجر اجازه دهد که تعمیرات مزبور را به قدر متعارف با نظارت دائره اجراء انجام بدهد.

ماده ۱۲

هر گاه 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 دعاوی مذکور در مواد ۱۱ و ۱۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۱۳

اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع قبول و رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست و در صورتی که دادگاه مورد را از موارد تخلیه نداند و آنرا رد کند به دعوی تعمیرات رسیدگی و حکم خواهد داد.

ماده ۱۴

نظر به مشکلات مسکن در شهرها و ضرورت تثبیت اجاره بها برای مدت پنج سال به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود ۲ ماه پس از تصویب این قانون بر اساس آیین نامه ای 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 منطقه ای تعیین و اعلام نمایند.

تبصره ۱ - شهرهای بزرگ مذکور در این ماده عبارتند از کلیه مراکز استانها به انضمام قزوین، کرج، اردبیل، دزفول، آبادان، نیشابور، بابل، گرگان، قم.

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

تبصره ۳ - اگر مالک از اجاره دادن مستقل موعدا اجاره بدون عذر موجه امتناع نماید بنا به ضرورت تا مدت پنج سال به حاکم شرع هر محل اجازه داده می شود به قائم مقامی مالک نسبت به اجاره دادن محلهای مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را به حساب مالک واریز نمایند.

ماده ۱۵

از تاریخ تصویب این قانون اجاره محل هایی که برای سکونت واگذار می شود طبق مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می باشد.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و نه تبصره در جلسه روز سه شنبه سیزدهم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و شصت و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی