

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶،۰۵،۰۲ 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 این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

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

- 1- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
 - 2- اراضی مزروعی محصور و غیرمحصور و توابع آنها و باغ هایی که منظور اصلی از اجاره، بهره برداری از محصول آنها باشد.
 - 3- ساختمان ها و محل هایی که به منظور سکونت عرفاً به طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می شود.
 - 4- کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک ها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴ صادر شده و می شود.
 - 5- خانه های سازمانی و سایر محل های 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 و استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد. در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فی مابین می باشد.
- هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند، بر حسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می شود که ظرف 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 می شود.

6- واحدهای مسکونی که پس از اجراء این قانون به اجاره واگذار گردد.

فصل دوم - میزان اجاره بها 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 ۳/۹/۱۳۵۸ شورای انقلاب) - موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید. مشروط به این که مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد - حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

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. دائره اجراء مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجراء 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.

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

ماده ۶ - مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هرماه جاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد 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 تنظیم کننده 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 اجاره نامه

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 هر یک 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 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 مال‌الاجاره 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 امضاء اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند.

هرگاه موجر حاضر به امضاء اجاره‌نامه نشود، نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا پانزده روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضاء 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 جزءً یا به‌نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر این که 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 انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید.

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

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

- 1- شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.
- 2- 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.
- 3- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرائطی صورت خواهد گرفت.
- 4- مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره‌بها منتهی ده روز از تاریخ سر رسید هر قسط خواهد بود مگر این که طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.
- 5- 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.
- 6- مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزءً یا به‌نحو اشاعه دارد یا خیر.

7- تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضاء مدّت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمّى.

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

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

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

2- اگر در اثناء مدّت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.

3- در مواردی که مطابق شرائط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.

4- در صورت فوت مستأجر در اثناء مدّت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیّه ورثه.

5- هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزءً 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 علّت انقضاء مدّت 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 می‌شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند 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 مقرّرات این قانون و شرائط اجاره‌نامه بر قرار است.

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

1- بندهای «۱»، «۳»، «۴»، «۵»، «۶»، این ماده مربوط به محل‌های مسکونی بوده و باتصویب قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ منسوخ است.

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

7- در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

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

9- 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 تنظیم کننده 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 اجراء ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید.

هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره‌بهای عقب افتاده را تودیع کند اجراء ثبت، تخلیه را 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 تودیع شده 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 اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر 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 سکنی خواهد بود.

تبصره ۳- در مورد بند «۶» این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دائر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دائر نماید دادستان علاوه بر انجام وظائف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می‌دهد.

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

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

1- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر این که پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود - و شهرداریها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوطه پروانه ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

2- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

3- 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 آن که 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 اجراء 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

ماده ۱۸- میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین نامه آن از طرف وزارتخانه های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیون های مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می گردد.

ماده ۱۹- در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد 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 می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرائط 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 ملغی‌الآثر خواهد بود.

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

تبصره ۲- حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

فصل ششم - تعمیرات

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

ماده ۲۱- رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت داور اجراء انجام داده مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

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

در صورت ادامه ممانعت، دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال مستأجر مسئول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

تبصره - رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۳- اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد حکم الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده ۲۱ قابل اجراء خواهد بود.

ماده ۲۴- در 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 نمی تواند جز در مورد تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر این که مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره پرداخته باشد.

در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد.

دستور دادگاه بلافاصله قابل اجراء است موجر می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

تبصره ۱- هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به سازمان های مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و به کار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد، مستأجر می تواند براساس قبوض سازمان های مربوط وجوه مذکور راپردازد و از اولین اجاره بها کسر نماید.

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

ماده ۲۵- هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن، مشاهده نماید و متصرف ملک مانع از رؤیت خریدار یا مالک گردد، مالک یا نماینده قانونی او می تواند برای رفع ممانعت به دادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه کند.

دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد به مأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجراء دستور 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 و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید. مگر دعاوی راجع به دولت که منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود. حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است. مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد. رسیدگی به دعاوی مربوط به اطاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

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 مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیت‌دار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجراء 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 پانزده 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 ملغی‌الاثراً 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 صادر شده ملغی‌الاثراً است مگر این‌که بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره - مدّت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجراء قانون روابط مالک و مستأجر مصوّب ۱۳۳۹ صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجراء این قانون شروع می‌شود.

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

طرز تعیین و شرائط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به‌موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است.

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

ماده ۳۰- کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به‌منظور جلوگیری از اجراء مقرّرات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

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

ماده ۳۲- از تاریخ اجراء این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوّب ۱۳۳۹ و سایر قوانین و مقرّراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود.