

## چکیده کامل مواد مهم قانون روابط موجر و مستاجر یال ۵۶ و ۷۶

احمدرضا تحریری رتبه ۱ آزمون قضاوت سال ۹۵ و سال ۹۶

### بخش اول : چکیده مواد مهم قانون روابط موجر و مستاجر (مصوب ۱۳۵۶/۵/۲)

هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد مشمول مقررات این قانون است.

موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی‌باشد...

۱. تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
  ۲. خانه‌های سازمانی و سایر محل‌های مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و موسسات 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 بخود یا قرارداد فی‌مابین می‌باشد..

موجر یا مستاجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه‌زندگی در خواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید (دادخواست تعدیل اجاره بها) ، مشروط به اینکه ۱. مدت اجاره منقضی شده و ۲. از تاریخ استفاده مستاجر از عین مستاجره 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 عادله روز تعدیل خواهد کرد حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

مستاجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه ، اجرت‌المسمی و پس از انقضا مدت اجاره ، اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی. آخر هرماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد

مستاجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلا یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتبا این اختیار به او داده شده باشد.(بر خلاف قانون مدنی)

- ☑ در موارد زیر **مستاجر** می تواند صدور حکم به **فسخ اجاره** را از دادگاه درخواست کند:
- ۱ - در صورتی که عین مستاجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی)
  - ۲ - اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستاجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.
  - ۳ - در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد.
  - ۴ - در صورت فوت مستاجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.
  - ۵ - هرگاه مورد اجاره کلا یا جزئا در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

- ☑ 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 مستاجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد:
- ۱ - در موردی که مستاجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه و یا موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد مورد اجاره را کلا یا جزئا به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملا از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.
  - ۲ - در موردی که عین مستاجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت **خود مستاجره** اجاره داده شده و مستاجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره **عملا** به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستاجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد.
  - ۳ - در صورتی که در اجاره نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصا 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 نمی شود.
  - 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.
  - ۵ - هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.
  - ۶ - در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد.
  - ۷ - در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستاجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفا مشابه شغل سابق باشد.
  - ۸ - در صورتی که مستاجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.
  - ۹ - در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفتر خانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره نامه رسمی باشد موجر می تواند از دفتر خانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید.

✓ **علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل** در موارد زیر نیز **پس از انقضای مدت اجاره** درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است: (مهم)

۱ - تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود. و شهرداریها 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.

✓ 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.

✓ در صورتی که مستاجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

✓ ✓ **حق کسب یا پیشه یا تجارت:**

**نکته ۱:** در صورتی که مستاجر 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.

**نکته ۲:** 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 مستاجر را بپردازد** والا مستاجر 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، مستاجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستاجر سابق خواهد بود.

هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستاجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.

**نکته ۳:** در صورتی که مستاجر 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 مستاجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

**نکته ۴:** حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستاجر جدید **فقط با تنظیم**

**سند رسمی** معتبر خواهد بود

✓ **تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره** که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات 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 تعمیراتی که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد **با مستاجر** خواهد بود.

✓ در مواردی که حکم تخلیه صادر می شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که **از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد** برای تخلیه تعیین می نماید.  
\*در مواردی که حکم تخلیه **به علت عدم پرداخت اجاره بها** صادر می شود **حداکثر مهلت ۱۵ روز** خواهد بود. (بین ۱۰ تا ۱۵ روز)

✓ در مواردی که حکم تخلیه عین مستاجر با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می شود موجر مکلف است **ظرف سه ماه** از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه (حق کسب یا پیشه) را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستاجر بدهد والا حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند.  
در سایر موارد (یعنی همراه با پرداخت حق کسب یا پیشه نباشد) نیز هرگاه موجر **ظرف یکسال** از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی الاثر است مگر اینکه بین موجر و مستاجر برای تاخیر تخلیه توافق شده باشد.

✓ کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه **بلااثر و باطل** اعلام خواهد شد..

موفق و موید باشید  
احمد رضا تحریری

## بخش دوم : چکیده مواد مهم قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۷۶/۶/۵)

✓ اجاره کلیه اماکن اعم از **مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه** تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون (قانون سال ۷۶) و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

✓ **پس از انقضای مدت اجاره** بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام 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 (در قانون سال ۵۶ با انقضای مدت اجاره پایان نمیپذیرفت)

✓ در صورتی که موجر مبلغی بعنوان 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.

✓ **سرقفلی**: 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 اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از **موجر** یا **مستأجر دیگر** به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقداجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

\* 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.**

\* 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. (مهم)

\* چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا اینکه مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره **حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.**

✓ اماکنی که قبل از تصویب این قانون (قانون سال ۷۶) به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود. (یعنی قانون ۵۶ کماکان معتبر است)