



ویرایش جدید

قوانین خاص آزمونی

حقوقی و کیفری

جامع ترین مجموعه قوانین خاص حقوقی و کیفری

با اعمال

قانون کاهش مجازات حبس تعزیری در قوانین خاص

همراه با

استخراج نکات مهم قوانین خاص

مؤلف:

محمد فرامرزی



فهرست مطالب

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶	۸
قانون بیمه اجباری خسارت وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵	۲۷
قانون حمایت حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان	۶۵
قانون حمایت خانواده	۷۰
قانون مسئولیت مدنی	۸۲
قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۹۲
قانون امور حسبی	۹۶
قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۳۸
قانون پیش فروش ساختمان و آپارتمان	۱۴۳
قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی	۱۵۶
قانون کیفیت اخذ پروانه دادگستری	۱۷۵
قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب	۱۷۸
قانون اجرای احکام مدنی	۱۸۶
قانون اجرای احکام مدنی (مواد ۹۶ تا ۱۸۰)	۱۹۹
فروش اموال غیر منقول	۲۰۴
خلاصه قانون شورای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲	۲۱۱
قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۴۰۲	۲۳۵
لایحه استقلال کانون وکلا مصوب ۱۳۳۳	۲۹۷
قانون تصفیه امور ورشکستگی	۳۰۶
آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی مصوب	
۱۳۹۷/۱۱/۲۸ رئیس قوه قضاییه	۳۱۷
قانون ثبت شرکت‌ها	۳۲۷
قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵	۳۳۱
با اصلاحات ۱۳۷۲، ۱۳۸۲، ۱۳۹۷ و ۱۴۰۰	۳۳۱
قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران	۳۵۲
قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی	۳۷۶
با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۹۷/۳/۲۲	۳۷۶
قانون تجارت الکترونیکی	۴۳۵
قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی	۴۵۰
قانون تشدید مجازات مرتکبین اختلاس، ارتشاء و کلاهبرداری	۴۶۶
قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر	۴۸۰
قانون مبارزه پولشویی با اصلاحات جدید	۴۸۸

جرایم رایانه‌ای مصوب ۸۸/۳/۵	۵۰۰
مجازات معاونت در جرم اسید پاشی	۵۱۸
ثبت عمومی	۵۲۰
احکام جزایی قانون ثبت اسناد و املاک	۵۲۰
قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸ در تفسیر ماده ۳۸	۵۲۴
قانون مجازات اخلاف گران در نظام اقتصادی کشور	۵۲۸
احکام جزایی لایحه اصلاحیه قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷	۵۳۱
احکام جزایی قانون حمایت از خانواده مصوب ۱۳۹۱	۵۳۸
قانون احترام به آزادی‌های مشروع و حفظ حقوق شهروندی	۵۴۰
قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶	۵۴۲
قانون افراز و فروش املاک مشاع	۵۵۲
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	۵۵۳
قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی	۵۵۹
آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۵۷۵
آیین نامه نحوه اجرای حدود	۶۱۷
آییننامه اجرایی قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران	۶۴۳
آییننامه لایحه قانونی استقلال کانون وکلا دادگستری ۱۳۳۴/۰۹/۰۱	۶۴۶
آییننامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی	۶۶۱
آییننامه اجرایی تبصره (۴) قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذیصلاح به عنوان حسابدار رسمی	۶۶۶
مصوب ۱۳۷۹/۰۶/۱۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی	۶۶۶
آییننامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۰۷	۶۷۶
آییننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر	۶۸۰
مصوب ۱۳۷۸/۰۲/۱۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی	۶۸۰
آییننامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی	۶۸۴
مصوب ۱۳۹۸/۰۷/۲۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی	۶۸۴
آییننامه اصلاحی قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳/۰۳/۱۵ و اصلاحات بعدی - مصوب ۱۳۸۱/۱۱/۰۹	۷۴۸
آییننامه نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۹/۰۶/۱۸	۷۵۷

مقدمه مؤلف و نحوه مطالعه

قوانین در حقوق به دو دسته قوانین عام و قوانین خاص تقسیم می‌شوند. که هر دو در جامعه کاربر دارند اما رویه‌ی غالب چند سال اخیر به سمت قوانین خاص تمایل داشته خصوصاً آزمون‌های سال ۹۷ و ۹۸ که تقریباً ۲۰ سؤال از قوانین خاص طرح شده بود که نمایانگر اهمیت این قوانین است در واقع باید قوانین خاص را یک درس مجزا حساب کرد که جدی گرفته شود چرا که روی تراز تأثیر زیادی دارند.

از طرف دیگر در کتب منبع، اغلب قوانین خاص ذکر نشده و داوطلبان آشنایی چندانی با این قوانین ندارند در فایل‌های مربوطه به این بخش که از قوانین خاص در دسترس هست به صورت خام و خشک نوشته شده‌اند که گاهی باعث خستگی خواننده می‌شود.

این کتاب قوانین خاص به صورت نموداری و مستقل ارائه شده که علی‌رغم کامل بودن هر قانونی نکات مهم مشخص شده و مطالب به صورت فلش و نمودار به داوطلب ارائه شده است که هم امر آموزش این قوانین سهل تر شود و هم منعطف‌تر می‌شود.

شماره و آیدی صفحات مجازی ما: ۰۹۰۵۴۰۲۶۰۲۸

قوانین خاص مدنی

قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶ و ۷۶

قانون حمایت خانواده

قانون مسئولیت مدنی

قانون امور حسبی

قانون پیش فروش ساختمان

قانون بیمه اجباری خسارات شخص ثالث

قانون حمایت از حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶

کلیات:

ماده ۱: اجاره اماکن برای سکنی یا تجارت ← بوسیله مستاجر از موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع به وسیله سند عادی یا رسمی طبق صدر ماده در قانون سال ۵۶:

- ۱۰- به حقوق کسب و پیشه و تجارت توجه دارد.
- ۱۱- مورد اجاره سال ۵۶ به صورت سند رسمی یا عادی تنظیم می‌شود.
- ۱۲- اجاره سال ۵۶ به صورت کتبی یا شفاهی می‌باشد.
- ۱۳- هر قراردادی به هر اسمی باشد تحت عنوان اجاره یا صلح منافع با توافق موجر و مستاجر به منظور اجاره کفایت می‌کند.
- ۱۴- در اماکن تجاری قانون سال ۵۶ را تشکیل می‌دهد.

ماده ۲: مواردی که مشمول مقررات این قانون نمی‌باشد:

- ۱- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
 - ۲- اراضی مزروعی محصور و غیر محصور 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 شهرک‌هایی که گواهی خاتمه ساختمانی آن‌ها از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می‌شود.
 - ۵- 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 موارد متصرف با سازمان یا شخص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص به خود یا قرارداد فی ما بین هستند.
- اگر متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت است از تخلیه خودداری نماید از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش به او اخطار می‌دهند که ظرف

- یک ماه تخلیه نماید. در صورت امتناع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا موسسه یا اشخاص مربوطه داده می شود.
- واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.
- مواردی که مشمول قانون سال ۵۶ نمی باشند عبارتند از:
- ۱- معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
 - ۲- اراضی مزروعی (محصور و غیرمحصور) و باغها.
 - ۳- ساختمانها و محلهایی که به طور فصلی برای مدتی که شش ماه تجاوز نکند.
 - ۴- کلیه واحدهای مسکونی در محدوده خدمات شهرها و شهرک که گواهی خاتمه ساختمانها مصوب ۱۳۵۴ می باشد.
 - ۵- خانههای سازمانی و محلهای مسکونی که وابسته به دولت یا اشخاص که به مناسبت شغل در اختیار آنها بوده.
 - ۶- واحدهای مسکونی.

ماده ۳: اجاره بها:

- ۱- اگر اجاره نامه تنظیم شده باشد. ← همان است که قید شده است.
- ۲- اگر اجاره نامه تنظیم نشده باشد. ← مبلغ که بین طرفین مقرر شده است و اگر میزان آن مشخص نباشد دادگاه به نرخ عادلانه روز معین خواهد کرد.

دو فرض متصور می باشد:

- الف: اجاره نامه تنظیم شده: میزان اجاره بهایی که در اجاره نامه قید شده.
- ب: اجاره نامه تنظیم نشده:

- ۱- بستگی به میزانی که بین طرفین مقرر می شود یا عملی شده
 - ۲- میزان آن معلوم نشود، دادگاه میزان اجاره را به نرخ عادلانه روز تعیین می کند.
- ماده ۴: موجر یا مستاجر می تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر در اجاره بها نمایند.

مشروط بر اینکه:

- ۱- مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستاجر از عین مستاجره
 - ۲- از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل یا اجاره بها صادر شده ۳ سال تمام گذشته باشد.
- «دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد. حکم دادگاه قطعی است»

شرایط تعدیل اجاره و بها را می‌گوید که با توجه به این شرایط تعدیل انجام می‌گیرد:

- ۱- مدت اجاره منقضی شده باشد.
- 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.
- ۳- دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل می‌کند.
- ۴- حکم دادگاه قطعی می‌باشد.

*** تذکر:** تعدیل قرارداد در صلاحیت شورا است مگر در مورد استیجاری اختلاف پیش آید. رای شورا قطعی است (طبق بند پ م ۹ ق. شورا) قانون شورای حل اختلاف عام لاحق است قانون سال ۵۶ خاص سابق است طبق ماده ۴ در عام لاحق و خاص سابق ← خاص سابق، عام لاحق را تخصیص می‌زند پس طبق ماده ۴ در روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ عمل می‌کنیم. (شرح کامل مبحث تخصیص در کتاب اصول فقه کاربردی محمد فرامرزی آورده شده است.)

ماده ۵: موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستاجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید، دایره اجرا مکلف است خسارت تاخیر تادیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستاجروصول و به موجر بپردازد مستاجر نیز می‌تواند ضمن تقاضا تعدیل اجاره بها رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تاخیر تادیه به شرح فوق درخواست کند.

تبصره: مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

موجر:

- ۱- موجر می‌تواند ما به التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل مطالبه کند، تعدیل اجاره بها هم که گفته شد بعد از تاریخ مقرر حکم قطعی پس از سه سال تمام می‌باشد.
- ۲- دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستاجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم محکوم می‌نماید.

مستاجر:

- ۱- دایره اجرا از مستاجر مکلف است خسارت تاخیر تادیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به اقرار ۱۲ درصد در سال وصول کند.

۲- مستاجر می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره بها مابه التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تاخیر تادیه درخواست کند.

ماده ۶: پرداخت اجاره بها در مدت معین به شکل اجرت المسمی و در انقضای مدت اجاره اجرت المثل به میزان اجرت المسمی ← آخر هر ماه جاری ظرف ۱۰ روز به موجر یا نماینده قانونی او پرداخته شود.

در صورت نبودن اجاره نامه و یا معلوم نبودن مبلغ و یا عمل معین:

اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر و یا نماینده قانونی او پرداخت شود یا در صندوق ثبت و یا بانکی از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده شود و قبض رسید اگر اجاره نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند و اگر عادی باشد یا اجاره نامه‌ای نباشد قبض رسید را به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت نماید. ← دفترخانه باید ظرف ۱۰ روز بوسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مراجعه نماید. صدر ماده اشاره به این دارد که اجاره نامه به صورت مکتوب هست در این فرض:

مستاجر:

در موعد معین در اجاره نامه ← اجرت المسمی.
پس از انقضاء مدت اجاره ← اجرت المثل را به میزان اجرت المسمی مانند قانون مدنی ماده ۵۱۵ و ۵۰۵ اجاره از قرار می‌باشد.
ظرف ۱۰ روز به خود موجر یا نماینده او بپردازد.

فرض دوم: اجاره نامه‌ای در بین نباشد:

اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر شده و یا عملی شده.
اگر میزان اجاره بها معلوم نباشد به عنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص داده می‌شود.
تا ۱۰ دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت می‌شود یا در صندوق سپرده می‌شود یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود و سپرده می‌شود.
در موردی که اجاره نامه رسمی باشد ← به دفترخانه تنظیم کننده سند. / در موردی که اجاره نامه عادی باشد یا اجاره نامه‌ای در بین نباشد ← قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد.

اداره ثبت محل مراتب را ظرف ۱۰ روز به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند که برای دریافت وجه پرداخت شده به دفترخانه مراجعه نمایند.

ماده ۷: در مواردی که بین موجر و مستاجر اجاره نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی شده:

۱- هر یک از طرفین میتوانند برای تعیین اجاره بها (در مواردیکه اجاره نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کنند.

۲- دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند (ولی این امر مانع از صدور حکم نسبت به اجرت المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و تاخیر تادیه نیست).

تبصره ۱: اگر از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستاجر شده باشد رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره نامه از طرف مستاجر 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 اجاره بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

در شرایطی که:

۱- اجاره نامه ای بین موجر و مستاجر وجود ندارد یا

۲- اجاره نامه منقضی شده باشد.

حال بین موجر و مستاجر راجع به تنظیم اجاره نامه با تعیین اجاره بها و شرایط تنظیم اجاره نامه با هم اختلاف خوردند ← طبق این موارد هر کدام از طرفین (موجر یا مستاجر می‌توانند برای تعیین اجاره بها و تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کنند).

دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند.

این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تاخیر تادیه آن نخواهد بود.

تبصره ۱: در جایی که مستاجر درخواست تنظیم اجاره نامه را کرده باشد و از طرفی موجر قبل از آن تقاضای تخلیه عین مستاجر را کرده باشد در این حالت تنظیم اجاره نامه متوقف بر خاتمه دادرسی در مورد موضوع تخلیه عین مستاجر خواهد بود.

در مورد درخواست خلع ید از سوی مالک شده باشد تا خاتمه این درخواست دادگاه تنظیم اجاره نامه را متوقف می‌کند.

تبصره ۲: دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود. (به عبارتی دلیل بر آن نیست که آن ملک را تسلیم کرده است).

ماده ۸: شرایط اجاره نامه توسط دادگاه:

۱- طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره نامه

۲- شرایط مندرج در اجاره نامه سابق

دادگاه در جایی که اجاره نامه تنظیم نشده باشد به روش مرسوم و متعارف در اجاره نامه‌های دیگر تعیین می‌کند. / در جایی که اجاره نامه تنظیم شده باشد با توجه به شرایط مندرج در اجاره نامه‌های سابق که وجود دارد تعیین می‌کند.

ماده ۹: در طول زمان دادرسی مستاجر 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، اجاره نامه تنظیم کنند.

اگر در این مدت اجاره نامه تنظیم نشود:

به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که در روز و ساعت معین برای امضا اجاره نامه در دفترخانه حاضر شود.

اگر موجر حاضر به امضای اجاره نامه نشود:

نماینده دادگاه اجاره نامه را به مدت یکسال از طرف او امضا خواهد کرد.

و اگر مستاجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضای اجاره نامه نشود:

دادگاه در صورتی که عذر مستاجر را موجه نداند به تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستاجر صادر می‌کند و این حکم قطعی است.

ماده ۱۰: مستاجر نمی‌تواند منافع مورده اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید. ← مگر اینکه کتباً این اجازه را داشته باشد.

در صورتیکه مستاجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هریک از مستاجرین نیز میتواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.

ارجاع به کتاب مدنی گنجینه آزمونی محمد فرامرزی.

ماده ۱۰ ق.ر.م.م سال ۵۶ و ۷۶ را با ماده ۴۷۷ قانون مدنی تطبیق زده شده.

در ماده ۴۷۷ قانون مدنی با سال ۱۳۷۶ ق.ر.م.م ← مستاجر می‌تواند عین مستاجره را به دیگری اجاره دهد مگر شرط خلاف شده باشد.

در قانون سال ۱۳۵۶ ق.م.م ← مستاجر اصولاً نمی‌تواند منافع مورد اجاره کلاً یا جزئاً به نحو اشاعه به دیگری اجاره دهد مگر شرط شده باشد (این اختیار را کتباً داده باشد).

در فرض اگر مستاجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد ← مالک می‌تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه یا هریک از مستاجرین را بنماید.

در فرض که مستاجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد ← هر یک از مستاجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.

ماده ۱۱: دفاتر اسناد رسمی مکلفند موارد زیر را در اجاره نامه تصریح کنند:

- ۱- شغل موجر و مستاجر و اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص
- ۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستاجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- ۳- عین مستاجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستاجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴- مهلت مستاجر برای پرداخت اجاره بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زاید 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- مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.
- ۷- تعهد مستاجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی.

ماده ۱۲: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستاجره:

- ۱- عین مستاجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ مدنی)
- ۲- اگر در مدت اجاره عیبی در عین مستاجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.
- ۳- شروط مستاجر برای حق فسخ تحقق یابد.
- ۴- فوت مستاجر در صورت مباشرت وی و درخواست فسخ از طرف کلیه ورثه.

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

این ماده فرض را بیان می‌کند که مستاجر می‌تواند فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند و این ماده را با قانون مدنی تطبیقی شرح داده می‌شود
(ارجاع به کتاب گنجینه آزمونی مدنی: محمد فرامرزی)

در ق.ر.م.م. سال ۵۶: در صورتی که مورد اجاره با اوصاف اجاره نامه منطبق نباشد، مستاجر می‌تواند از دادگاه فسخ را درخواست کند.

در ق. مدنی: طبق ماده ۴۱۵ بیان می‌کند که: موضوع تخلف از وصف که حکم آن حق فسخ می‌باشد.

در ق.ر.م.م. سال ۵۶: در اثنای مدت اجاره عیبی حادث بشود که از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدر نباشد از سوی مستاجر حق فسخ از دادگاه درخواست می‌شود.

در ق.م: طبق ماده ۴۱۸ بیان می‌کند که: مورد اجاره از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نموده اجاره باطل می‌شود.

در ق.ر.م.م. سال ۵۶: برای مستاجر طبق شرایط ق.ر.م.م. سال ۵۶ حق فسخ به وجود آمده است.
در ق.م: این خیار شرط هم برای موجر و هم مستاجر و هم ثالث می‌باشد.
در ق.ر.م.م. سال ۵۶: فوت مستاجر در اثنا مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه وراثت می‌باشد.

در ق.م: طبق ماده ۴۹۷ در صورت فوت موجر یا مستاجر فسخی ایجاد نمی‌کند.
در ق. سال ۵۶: مورد اجاره کاملاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود برای مستاجر حق فسخ به وجود می‌آید.

ماده ۱۳: در صورت انقضای مورد اجاره و یا به تقاضای مستاجر حکم فسخ اجاره صادر شده باشد و تخلیه نماید. ← اگر موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند، مستاجر مکلف است به وسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی موجر ← تقاضا کند برای تحویل مورد اجاره حاضر شوند. عدم حضور موجر ← ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه ← مستاجر 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.

دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره حاضر شود.

در این ماده: مدت اجاره منقضی شده یا به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده حال مستاجر ملک مورد اجاره را می‌خواهد تحویل موجر بدهد و موجر از تحویل امتناع می‌کند در این شرایط مستاجر اقدامات ذیل را انجام می‌دهد.

۱- مستاجر مکلف است به وسیله اظهار نامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند برای تحویل مورد اجاره در این جا اظهار نامه الزامی است.

۲- اگر موجر ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد ← مستاجر به دادگاه محل وقوع ملک که در حال حاضر شورای حل اختلاف محل وقوع ملک مد نظر می‌باشد و تخلیه کامل مورد اجاره را تامین دلیل نموده و کلید را به دفتر دادگاه تسلیم می‌کند.

۳- از تاریخ تحویل کلید و تامین دلیل گرفتن رابطه استیجاری قطع می‌شود ← دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود.

* تا زمانی که مستاجر مراتب فوق را عمل نکند تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است.

ماده ۱۴: در ۹ مورد موجر می‌تواند 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 مستاجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

۱- در صورتی که مستاجر بدون داشتن حق انتقال به افرادی جز کسانی که تحت تکلفش هستند، جزئاً یا کلاً منتقل نماید.

۲- در صورتی که عین مستاجره به منظور کسب و تجارت خود مستاجره واگذار شده ولی او به وکالت یا نمایندگی به دیگری منتقل کرده است. بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستاجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد.

۳- در صورتی که حق فسخ در زمان انتقال عین مستاجره در اجاره نامه شرط شده باشد و خریدار بخواهد برای سکونت خود و یا پدر مادر و اولاد و همسر خود تخصیص دهد ولی اگر تا ۳ ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید تا انقضای مدت اجاره درخواست تخلیه پذیرفته نمی‌شود.

۴- در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا افراد مذکور در بند فوق خود داشته باشد.

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

۶- مورد اجاره برای محل سکنی باشد ولی به منظور دیگری استفاده شود.

۷- مورد اجاره برای شغل معینی باشد و مستاجر خلاف مقرر در اجاره نامه و بدون رضایت موجر شغل خود را عوض کند مگر اینکه شغل جدید عرفاً شبیه شغل سابق باشد.

۸- تعدی و تفریط مستاجر در عین مستاجره

۹- مستاجر در مهلت مقرر مال الاجاره یا اجرت المثل را نپردازد و یا با وجود ابلاغ اظهارنامه ظرف ۱۰ روز قسط را پرداخت ننماید:

۱۰- اگر اجاره نامه رسمی باشد موجر می تواند از اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه را درخواست کند.

۱۱- اگر اجاره نامه عادی باشد یا اجاره نامه ای نباشد موجر می تواند برای تخلیه و اجاره بها به دادگاه مراجعه نماید.

هرگاه مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی شود:

۱- مستاجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم

۲- مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می گردد.

❖ هر مستاجر فقط یک بار می تواند از این ارفاق استفاده کند.

تبصره ۱: مستاجر اگر دو بار در طول یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشند برای بار سوم اگر در موعد مقرر پرداخت نکند و یا در صندوق ثبت تودیع نکند موجر می تواند از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره را کند. 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 مربوطه اجاره محل سکنی خواهد بود.

تبصره ۳: درمورد بند شش اگر مستاجر مرکز فساد که قانوناً دایر کردن آن ممنوع است انجام نماید دادستان:

۱- علاوه بر انجام وظایف قانونی خود

۲- با صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می دهد.

تبصره ۴: در صورتی که مستاجر در شهر محل سکنی خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد در انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه نماید.

در این ماده موجر می تواند صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند و این حکم دادگاه علیه مستاجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه می باشد.

۱- در ق.ر.م.م سال ۵۶: بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه. / یا اصلاً مورد اجاره نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را به صورت کلاً یا جزئاً به غیر واگذار کرده. / و یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری قرار داده.

سند ۱ ق.ر.م.م سال ۵۶ در مقایسه با ق. مدنی در م ۴۹۸ انتقال عین مستاجر صحبت می‌کند که اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل انتقال را برای خود شرط کرده باشد.

۲- در موردی که عین مستاجر به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستاجر اجاره داده شده و مستاجر آن را با عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کرده بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون که سر جایش شرح داده می‌شود، اجاره نامه‌ای تنظیم شده باشد.

۳- در صورتی که در اجاره نامه قیر شده باشد که محل سکنی انتقال قطعی یابد این شرط پیش آید در صورت انتقال و با فرض که خریدار بخواهد خود شخصاً از مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر و یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در اینجا مورد اجاره فسخ می‌گردد از سوی موجر.

* اگر خریدار تا ۳ ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه نکند درخواست تخلیه از سوی خریدار تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی‌باشد.

۴- در فرض که مورد اجاره محل مسکونی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره، احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور (از جمله: اولاد- پدر یا مادر یا همسر خود).

۵- هر گاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.

۶- مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد.

۷- در مورد تغییر شغل: در محل کسب و پیشه و تجارت هر گاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستاجر بدون رضایت موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

در ق.م. طبق ماده ۴۱۹ در مورد غیر کاربری است که اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستاجر می‌تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد. بنابراین در ق.ر.م.م مستاجر نمی‌تواند تغییر شغل بدهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

۸- در صورتی که مستاجر در مورد اجاره تعدی و تفریط کند موجر حق فسخ برایش ایجاد می‌شود.

۹- در صورتی که مستاجر در مهلت مقرر در م ۶ ق.ر.م.م از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری کند:

۱- ابلاغ اخطاریه دفتر خانه تنظیم کننده سند اجاره : در صورتی که اجاره نامه رسمی باشد

۲- اظهارنامه: در صورتی که:

❖ اجاره نامه عادی باشد

❖ اجاره نامه‌ای در بین نباشد.

مستاجر ظرف ۱۰ روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد ۲ فرض متصور است:

فرض الف: اگر اجاره نامه رسمی باشد ← موجر می‌تواند از دفتر خانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست کند.

فرض ب: اگر اجاره نامه عادی باشد یا سند تنظیم نشده باشد ← موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستاجره و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند.

شرح در مورد فرض الف: پس از صدور اجرائیه مستاجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع کند ← اجرای ثبت تخلیه را متوقف می‌کند: ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره را نماید.

شرح در مورد فرض ب: هر گاه مستاجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم تخلیه صادر نمی‌شود و مستاجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می‌گردد.

* هر مستاجر فقط یکبار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند حکم دادگاه در موارد فوق الذکر قطعی است.

تبصره ۱: در چه شرایطی موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره را بنماید.

در شرایطی که مستاجر ۲ بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در شرح ماده ۹ 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.

مراتب از سوی موجر با تقدیم دادخواست و مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستاجره صورت می‌گیرد.

تبصره ۲: مستاجر مورد اجاره را مرکز فساد که قانوناً دایر کردند آن ممنوع است در مورد اجاره دایر کند، دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود ۱. به محض صدور کیفر خواست. ۲. به درخواست موجر ۳. اجاره را در اختیار موجر قرار می‌گیرد.

ماده ۱۵: در ۳ مورد مذکور پس از انقضای مدت اجاره در خواست تخلیه از دادگاه جایز است: تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارایه شود و شهرداری‌ها در صورت مراجعه مالک مکلفاند با رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان مورد نظر را صادر و به مالک نمایند.

- ۱- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.
 - ۲- در صورتی که محل برای سکونت هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا همسر خود در خواست تخلیه نماید.
- در موارد سه گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب و پیشه نیز خواهد داد مواردی را بیان می‌کند که پس از انقضای مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه صورت می‌گیرد. البته در این موارد که به شرح ذیل بیان می‌شود صدور حکم تخلیه به همراه پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت می‌باشد. که عبارتند از:
- ۱- به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه می‌شود.

- ۲- تخلیه: 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.

ماده ۱۶: هرگاه مالک تا ۶ ماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختن نکند یا حداقل مدت یکسال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده نکند به درخواست مستاجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یکسال اجاره بها یا اجرت المثل مورد اجاره محکوم می‌شود مگر اینکه ثابت کند تاخیر شروع یا عدم استفاده از مورد اجاره بر اثر قوه قاهره بوده یا مبتنی بر علل وجهاتی خارج از اراده مالک بوده است.

تبصره: در صورت تعدد مستاجرین برای مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت تخلیه عین مستاجر شروع خواهد شد.

- ۱- موارد مذکور بیان شده و بعلاوه بنده ۳ و ۴ و ماده ۱۴ که بیان شده:

* بند ۱۴م: مورد اجاره محل سکنی بعد از انتقال قطعی شرط باشد که حق فسخ دارد و به شرطی که خریدار شخصاً در مورد اجاره سکونت بخواهد بکند و یا برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد.

* در بند ۱۴م: مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج برای سکونت خود و یا اشخاص اولاد، پدر یا مادر یا همسر داشته باشد.

اگر مالک حسب مورد تا ۶ ماه از تاریخ تخلیه که در ماده ۱۵ نیز ذکر شد، تخلیه صورت گرفته و ۱. شروع به ساختمان نکند. ۲. یا حداقل مدت یکسال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید.

* با توجه به شرایط فوق الذکر بنا به درخواست مستاجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یکسال اجاره بها یا اجرت المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد.

* مگر در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک ثابت شود تا خیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره توسط موجر چه بوده باشد.

ماده ۱۷: در تمام مواردیکه تخلیه عین مستاجره در نتیجه اجرای حکم یا ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت بگیرد باید از طرف دادگاه به دفتر خانه تنظیم کننده سند اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

حق کسب یا پیشه یا تجارت

ماده ۱۸: میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت از طرف وزارتخانه دادگستری یا وزارتخانه مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیون مربوطه خواهد رسید.

میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت بر مبنای اصول و ضوابطی است که در آئین نامه از طرف وزارتخانه‌ها که به تصویب کمیسیون‌های مربوط می‌رسد.

ماده ۱۹: در صورت اجازه مستاجر برای انتقال عین مستاجره می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

در صورت اجازه ← همان شغل یا مشابه ← با سند رسمی

در صورت عدم اجازه و سلب حق انتقال به غیر ← موجر باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستاجر را بپردازد والا مستاجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند. در این صورت:

- ۱- دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره بغیر
- ۲- تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد)
صادر و رو نوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می نماید.
مراتب به موجر اطلاع خواهد شد و مستاجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستاجر سابق خواهد بود.
اگر ← ظرف ۶ ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستاجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.
تبصره ۱: در صورتیکه مستاجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید:
۱- موجر حق در خواست تخلیه را خواهد داشت
۲- و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستاجر اجرا خواهد شد
در این مورد مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت .
- تبصره ۲:** انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر جدید فقط به موجب تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.
در ق.ر.م.م اصل بر عدم انتقال می باشد حال در اجاره نامه، مستاجر محل کسب یا پیشه یا تجارت حق انتقال به غیر را داشته باشد: می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.
جمع بندی: اگر اجازه انتقال داده شده باشد، ۱- برای همان شغل یا مشابه آن منافع ۲- به موجب سند رسمی انتقال دهد.
اگر در اجاره نامه : ۱- حق انتقال به غیر سلب شده ۲- یا اجراه نامه ای در بین نبوده ۳- و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد. ← با وجود این سه مورد اگر تخلیه ای صورت بگیرد حق کسب یا پیشه یا تجارت مستاجر را پرداخته شود. و گرنه اگر حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر پرداخت نشود ← مستاجر می تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند. ← دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن به دفترخانه هر دو جا ارسال می نماید.
مستاجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستاجر سابق خواهد بود.

هرگاه به مدت ۶ ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستاجر جدید انتقال داده نشود؛ حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود. اینجا در مورد تجویز دادگاه برای انتقال منافع می‌باشد.

تبصره ۱: در اینجا مستاجر بدون اجازه موجر، مورد اجاره را واگذار کرده ← موکل حق درخواست تخلیه را دارد، این حکم تخلیه برای متصرف یا مستاجر اجرا می‌شود.

* **توجه مهم:** در فرضی که واگذاری بدون اجازه موجر صورت بگیرد: مستاجر یا متصرف حق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهند داشت.

تبصره ۲: انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر جدید: فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

تعمیرات

ماده ۲۰: تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده ← بر عهده موجر است.

تعمیرات جزئی و تزئینی ← بر عهده مستاجر است.

تعمیرات: اساسی و کلی از قبیل: اصل بنا یا تاسیسات عمده و غیره بر عهده موجر است. / تعمیرات جزئی از قبیل: تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر باشد: بر عهده مستاجر است.

* ماده ۴۸۶ ق.م.و.ق. ر.م.م سال ۷۶: هزینه انجام تعمیرات با موجر می‌باشد مگر شرط خلاف شده باشد یا عرف بلد خلاف آن جاری باشد.

(مراجعه بشود به کتاب گنجینه آزمونی مدنی محمد فرامرزی)

ماده ۲۱: رسیدگی به اختلافات موجر و مستاجر مربوط به تعمیرات ← با دادگاه است.

در صورت عدم اجرای حکم دادگاه توسط موجر برای تعمیرات کلی:

۱- مستاجر حق فسخ خواهد داشت و برای فسخ اجاره باید به دادگاه مراجعه کرد.

یا

۲- از دادگاه درخواست اجازه می‌کند تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا با مخارج

حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

در صورت اختلاف بین موجر و مستاجر در مورد تعمیرات با دادگاه می‌باشد.

در صورتی که موجر برای تعمیرات کلی، دادگاه مهلت تعیین کرده باشد و موجر به آن عمل نکرده

باشد مستاجر می‌تواند: (۱) برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند. (۲) یا از دادگاه درخواست

کند که تعمیرات را با نظارت دایره اجرا توسط مستاجر انجام شود و مخارجی که مستاجر انجام

داده ظرف حداکثر تا ۶ ماه اجاره بها از حساب موجر کسر می‌گردد.

طبق م ۵۰۲ ق.م و سال ق.ر.م.م ۱۳۷۶: اگر مستاجر بدون اذن موجر تعمیراتی انجام دهد حق رجوع به موجر برای مطالبه قیمت ندارد.

(رجوع شود به کتاب گنجینه آزمونی مدنی؛ محمد فرامرزی)

ماده ۲۲: دادگاه مستاجر را ملزم به رفع ممانعت در صورت ممانعت مستاجر برای تعمیرات ضروری می‌کند.

مهلتی برای انجام تعمیرات تعیین می‌کند.

در صورت ادامه ممانعت ← دادگاه حکم به تخلیه موقت می‌دهد.

مستاجر مسئول خسارت ناشی از ممانعت از تعمیرات است.

تبصره: رسیدگی به دعاوی مواد ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی است. حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۴۸۵ ق.م و ق.ر.م.م سال ۱۳۷۶ و ماده ۲۲ ق.ر.م.م سال ۱۳۵۶

م ۴۸۵ ق.م و ق.ر.م.م سال ۱۳۷۶: در مدت اجاره در عین مستاجر اگر نیاز به تعمیراتی باشد که موجب ضرر موجر باشد مستاجر نمی‌تواند مانع تعمیرات شود حتی اگر در مدت تعمیرات نتواند از عین مستاجر کلاً یا بعضاً استفاده کند اما مستاجر حق فسخ دارد

ماده ۲۲ ق.ر.م.م سال ۱۳۵۶: اگر مستاجر مانع تعمیرات ضروری شود دادگاه مستاجر را به رفع ممانعت ملزم می‌کند و همچنین مانع تعمیر شد دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بدهد و در هر حال مستاجر مسئول خسارتی است که به موجر می‌زند. (در ق.م در مورد تخلیه موقت قانون ساکت است)

رجوع شود به کتاب گنجینه آزمونی مدنی محمد فرامرزی

ماده ۲۳: اقامه دعوا تخلیه از طرف موجر ← مانع رسیدگی به دعوا تعمیرات نیست. هر گاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نماید و حکم مزبور قطعی نباشد حکم به الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در م ۲۱ قابل اجرا خواهد بود.

اقامه دعوا تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوای تعمیرات که مورد اختلاف موجر و مستاجر می‌باشد نیست.

دادگاه حکم تخلیه مورد اجاره را صادر کرده و این حکم مزبور قطعی نیست و حکم به الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه طبق ماده ۲۱ (مستاجر با نظارت دایره اجرا انجام داده و مخارج آن را حداکثر تا معادل ۶ ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد).

ماده ۲۴: در صورت اجازه مستاجر از استفاده انشعاب آب و برق و غیره موجر حق ندارد جز در مورد تعمیرات ضروری آن را قطع کند ← مگر اینکه مستاجر بهای مصرف خود را نپرداخته باشد. دادگاه ← به درخواست مستاجر فوراً بدون رعایت تشریفات در صورت تخلف دادرسی رسیدگی کرده عندالاقضا ترتیب وصل خواهد داد.

دستور دادگاه فوراً قابل اجراست ← موجر ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ در همان دادگاه می‌تواند اعتراض کند و تصمیم دادگاه قطعی است.

تبصره ۱: اگر علت قطعی جریان آب - برق یا تلفن ← بدهی موجر به سازمانهای مربوطه و اتصال مجدد ← مستلزم پرداخت بدهی باشد ← مستاجر می‌تواند بر اساس قبوض سازمانها مربوطه وجود مذکور را بپردازد و از اجاره بها کسر کند.

تبصره ۲: تعمیرات تاسیسات و قسمت‌های مشترک آپارتمانها مشمول قانون تملک آپارتمانهاست.

ماده ۲۵: اگر مالک قصد فروش ملک و یا رفع نقصان ملک را داشته باشد در صورت ممانعت متصرف از ورود مالک یا خریدار یا رفع نقص ← دادستان یا دادرس دادگاه بخش محل وقوع ملک دستور می‌دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رویت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادر کننده دستور است.

ماده ۲۶: رسیدگی به کلیه دعاوی این قانون با ← دادگاه شهرستان ← در صورت عدم ← دادگاه بخش دعاوی راجع به دولت ← منحصر در دادگاه شهرستان رسیدگی ← حکم در هر صورت حضوری است و فقط قابل پژوهش است.

رسیدگی به دعاوی اتاقهای استیجاری ← در صلاحیت شورای داور است.

تبصره: اگر میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره بهای ماهانه زاید بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۷: در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود ← دادگاه مهلتی که از ۱۰ روز کمتر و از ۲ ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌کند.

حکم تخلیه مدارس ← در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره ۱: حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود ← مهلت مذکور از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور ← شروع خواهد شد.

تبصره ۲: اگر حکم تخلیه بعلت عدم پرداخت اجاره بها باشد ← حداکثر مهلت ۱۵ روز

- ماده ۲۸:** در حکم تخلیه عین مستاجر با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت ← موجر مکلف است ← ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی ← تودیع وجه معین در صندوق دادگستری ← و الا حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود. مگر طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند.
- در سایر موارد هر گاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نماید حکم صادر شده ملغی الاثر می‌شود مگر طرفین برای تاخیر تخلیه توافق کرده باشند.
- تبصره:** مدتهای مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای این قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۳۹ صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود.
- ماده ۲۹:** تعیین کارشناسان رسمی ← بر عهده وزارت دادگستری ← به مدت حداکثر ۲ سال .
- در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی نکند طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد:
- ماده ۳۰:** کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم ← به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون ← پس از اثبات در دادگاه ← بلااثر و باطل خواهد بود.
- ماده ۳۱:** قانون روابط موجر و مستاجر سال ۳۹ اجرا شده این قانون در نقاطی اجرا می‌شود که وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرا را آگهی نماید .
- در سایر نقاط رابطه موجر و مستاجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.
- ماده ۳۲:** از تاریخ اجرای این قانون ← سایر مقررات مغایر لغو خواهند بود.