

## قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 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 موسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و 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 مستاجر از مورد اجاره، موجر مستحق دریافت اجرت المثل می باشد.

**ماده ۴ -** مستاجر 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، اخطاریه ای به مستاجر 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 مستاجر دلیل موجهی بر عدم پرداخت به دادگاه صالح ارائه کند دادگاه عملیات اجرایی را متوقف و اجرائیه را ابطال می نماید و در صورت اثبات استنکاف مستاجر از پرداخت اجاره بها موجر می تواند تقاضای وصول اجاره بهای معوقه بنماید.

## فصل سوم - در اجاره نامه

**ماده ۵ -** دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه 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 مستاجر می باشد مگر این که طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- ۳- عین مستاجره در تصرف کدام یک از طرفین می باشد و در صورتی که در تصرف مستاجر نباشد تحویل آن در چه مدت و یا با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴- عین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهایی پرداخت هر قسط.
- ۵- تصریح به آنکه مستاجر حق انتقال به غیر را کلا یا جز یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد.
- ۶- تعهد مستاجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضا مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی.
- ۷- حق فسخ موجر در صورت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر یا سایر شروط اجاره نامه.

**تبصره -** موجر و مستاجر می توانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ شرط کنند.

## فصل چهارم - موارد فسخ

**ماده ۶ -** در موارد زیر مستاجر می تواند اجاره را فسخ نماید:

- ۱- در صورتی که عین مستاجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانونی مدنی).
- ۲- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستاجر تحقق یابد.

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

**ماده ۷ -** هر گاه مستاجر به علت انقضا مدت اجاره یا در موارد فسخ اجاره مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستاجر می تواند به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تامین 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 مستاجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلا یا جز 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 مستاجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

**تبصره ۱ -** در صورتی که عین مستاجر 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 مستاجر 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 مستاجر بداند و معارض با عسر و حرج موجر نباشد، می تواند مهلتی برای مستاجر قرار بدهد.

**تبصره** - شورای عالی قضایی مکلف است در اولین فرصت دادگاههای ویژه ای را تشکیل داده و کلیه احکام تخلیه که از طرف دادگاهها یا اداره ثبت صادر گردیده و هنوز اجرا نشده است مورد تجدید نظر قرار دهند چنانچه تخلیه منزل مستلزم عسر و حرج برای مستاجر باشد آن حکم را متوقف سازد.

## فصل پنجم - تعمیرات

**ماده ۱۰** - 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 تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

**ماده ۱۱** - رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستاجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می شود انجام ندهد، مستاجر می تواند حق فسخ خود را اعمال کند یا دادگاه به مستاجر اجازه دهد که تعمیرات مزبور را به قدر متعارف با نظارت دایره اجرا انجام بدهد.

**ماده ۱۲** - هر گاه مستاجر مالک را از انجام تعمیرات ضروری مانع شود دادگاه مستاجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسب برای انجام تعمیرات تعیین می نماید.

**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 هیات دولت برسد اجاره بهای واحدهای مسکونی را با توجه به سطح زیر بنا 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 مستاجر وجهی اضافی دریافت دارد به درخواست مستاجر و به حکم دادگاه به پرداخت مبلغ اضافی به نفع مستاجر محکوم می گردد.

**تبصره ۳** - اگر مالک از اجاره دادن مستغل معد 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 محل های مسکونی خالی اقدام و اجاره بهای دریافتی را به حساب مالک واریز نمایند.

**ماده ۱۵** - از تاریخ تصویب این قانون اجاره محللهایی که برای سکونت واگذار می شود تاریخ 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 تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

### قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر

**ماده واحده** - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ گونه سرقفلی

و پیش پرداخت به اجاره واگذار می شود، در راس انقضاء مدت اجاره مستاجر موظف به تخلیه آن می باشد مگر

آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود در صورت تخلف دوائر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه پانزدهم آبان ماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج مجلس

شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۵/۸/۲۱ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

## قانون الحاق یک بند به عنوان بند ج و دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۶۲

ماده واحده - بند زیر به عنوان بند ج با دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۶۲ اضافه می گردد:

ج - محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیما بین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است.

تبصره ۱ - وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفلی در مطب های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستاجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

تبصره ۲ - استفاده از محل های مسکونی در محل هایی که در قرارداد موجر و مستاجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده (شامل الحاق یک بند و دو تبصره) در جلسه روز یک شنبه بیست و چهارم بهمن ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۲/۱۱/۲۷ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

### موسسه حقوقی

قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره های ۳ و ۴ به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب

### زعیم عدالت ۱۳۶۲/۲/۱۳

ماده واحده - دو تبصره زیر به عنوان تبصره های ۳ و ۴ به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی الحاق می گردد:

تبصره ۳ - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد موظف است تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت دو سال از تاریخ ۱۳۶۹/۷/۳ از صدور حکم تخلیه خودداری کند.

**تبصره ۴** - در شهرها و بخش ها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کرده اند و در حال حاضر در اماکن دولتی ساکن هستند به محض این که اماکن جدید و یا قدیم آنها در محل سکونت قبلی آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر مقامات استان های جنگ زده و تأیید وزارتین کشور و کار و امور اجتماعی مهاجرین جنگ تحمیلی اماکن دولتی را تخلیه نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ هشتم مهر ماه یک هزار سیصد و شصت و نه بر اساس ضرورت به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی برای اجرا ابلاغ می گردد.

**رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی**

**قانون الحاق یک تبصره بعنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳**

**ماده واحده** - تبصره زیر به عنوان تبصره ۱ به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی الحاق و تبصره ماده به عنوان تبصره ۲ قرار می گیرد.

**تبصره ۱** - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی را به علت کمبود جای مناسب موجب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه مکلف است تا رفع عسر و حرج به مدت پنج سال از صدور حکم خودداری کند و این قانون از تاریخ تصویب لازم الاجراء است.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه بیست و هشتم شهریورماه یکهزار و سیصد و شصت و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۴/۶/۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

**رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبرهاشمی**

## قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی

ماده واحده - تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

تبصره ۱ - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن آموزشی و دولتی و مورد اجاره مهاجرین جنگی و رزمندگان را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد دادگاه موظف است تا رفع عسر و حرج تا مدت پنج سال از تاریخ ۱۳۶۴/۶/۲۸ از صدور حکم خودداری کند و مستاجرین اماکن آموزشی و دولتی مکلفند ظرف این مدت جهت رفع کمبود اماکن تدابیر لازم اتخاذ نمایند.

این قانون از تاریخ تصویب لازم الاجراء است.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه بیست و چهارم مهرماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

## قانون تمدید و اصلاح تبصره های ۳ و ۴ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳

ماده واحده - تبصره های ۳ و ۴ ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر تمدید و اصلاح می گردد:

تبصره ۳ - در مواردی که دادگاه صدور حکم تخلیه اماکن مورد استفاده مهاجرین جنگی را به علت کمبود جای مناسب عسر و حرج تشخیص دهد موظف تا رفع عسر و حرج حداکثر به مدت ۲ سال از تاریخ ۱۳۷۱/۷/۳ از صدور حکم تخلیه خودداری کند. این حکم، مخصوص به صورتی است که عسر و حرج مذکور مزاحم با عسر و حرج مالک نباشد.

تبصره ۴ - در شهرها و بخشها و روستاهایی که ساکنان آن به واسطه جنگ تحمیلی مهاجرت کرده اند و در حال حاضر در اماکن دولتی و شخصی ساکن هستند به محض این که اماکن جدید و یا قدیم آنها در محل قبلی سکونت



آنان آماده شود لازم است با اعلام نظر ستاد بازسازی، مهاجرین جنگ تحمیلی اماکن دولتی و شخصی را تخلیه نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده (شامل اصلاح دو تبصره) در جلسه روز یکشنبه دهم آبان ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۱/۸/۲۰ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری



موسسه حقوقی  
زعیم عدالت