



تاریخ تصویب: ۱۳۷۸/۰۲/۱۹

آیین نامه اجرایی روابط موجر و مستأجر

آیین نامه اجرایی روابط موجر و

مستأجر

۱۳۷۸.۰۲.۱۹ - ۶۹۱۴۵ ت. ۱۹۸۴۵ هـ - ۱۳۷۸.۰۳.۱۷ - ۱۳۷۸.۰۳.۱۷ - ۲۰۴

وزارت مسکن و شهر سازی - وزارت دادگستر

و آیین دادرسی مدنی - تجارت - دفاتر اسناد رسمی - روابط موجر و مستأجر

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸.۲.۱۹ بنا به پیشنهاد شماره ۹۳۲.۱۱۰.۰۵ مورخ

۱۳۷۷.۲.۲۸ وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استناد ماده (۱۲) قانون

روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۷۶.۵.۲۶ - آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح

زیر تصویب نمود:

آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر

ماده ۱ - منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب

۱۳۷۶.۵.۲۶ - می باشد.

ماده ۲ - موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشد:

۱ - روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.

۲ - روابط ناشی از انتقال حقوقی قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر

در صورتی که قرار داد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد.

۳ - روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات برحسب تراضی شفاهی با

موجر به عنوان اجاره.

۴ - موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد .

۵ - در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (۲) قانون تنظیم نشده

باشد.

تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدا " از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به

اجاره واگذار شده یا می شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرفهای قرارداد اجاره

تمدید می گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.

ماده ۳ - رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (۲) قانون بدون

تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیر مالی وبدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

ماده ۴ - رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده ۵ - ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجراییه به مستأجر در محل عین مستأجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت میگیرد؛ مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده ۶ - اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ و اجرا می‌گردد. مأمور مکلف است آن راطرف (۲۴) ساعت به شخص مستأجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستأجر از دادن رسید مراتب را در ابلاغ نامه قید وظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده ۷ - چنانچه مستأجر در محل حضور نداشته باشد مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمییز اهمیت موضوع کافی باشد ابلاغ می‌شود.

ماده ۸ - هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مأمور مراتب را در اعلامیه‌ای قید و به محل الصاق می‌نماید.

تبصره - در اعلامیه، مراتب مراجعه مأمور و استتکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قیدخواهد شد که چنانچه ظرف (۳) روز مستأجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید، امر تخلیه در روز وساعت معین توسط مأمور اجرا انجام می‌پذیرد.

ماده ۹ - در مورد اسناد رسمی اجاره، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰ - در خواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می‌شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قایم مقام وی،

ب - نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستأجر یا قایم مقام قانونی وی .

پ - مشخصات عین مستأجره

ت - مشخصات و تاریخ سند اجاره

تبصره ۱ - تصویر مصدق قرارداد باید پیوست در خواست نامه یاد شده باشد

تبصره ۲ - در صورت فوت موجر یا مستأجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستأجر ابیادی منتقل الیهم و در صورت حجر موجر یا مستأجر نماینده قانونی آنها قایم مقام قانونی آنان می‌باشند.

ماده ۱۱ - سر دفتر پس از احراز هویت و صلاحیت در خواست کننده اوراق اجاریه را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستأجر موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می نماید.

ماده ۱۲ - اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجاریه از دفتر خانه ظرف حداکثر (۲۴) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام نموده و مأمور مکلف است ظرف (۴۸) ساعت اوراق اجاریه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (۶) و مواد (۷) و (۸) این آیین نامه عمل نماید.

ماده ۱۳ - چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت به علت وقوع حوادث غیر مترقبه مستأجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب در خواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستور دهنده گزارش می شود.

مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده ۱۴ - دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کار بری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده ۱۵ - اجرای مقررات ماده (۷) قانون، ناظر به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده باشد که موجر هر ساله مکلف به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بها می باشد.

ماده ۱۶ - مستأجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی مورد اجاره را برای همان شغل و با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

ماده ۱۷ - در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند، این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا به تأمین حقوق مستأجر و جبران خسارت او حکم می نماید در این خصوص مستأجر می تواند تأمین حقوق خود را از دادگاه در خواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

ماده ۱۸ - در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور، شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده شکایت مستأجر را مدلل بداند در این صورت پس از اخذ تأمین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده ۱۹ - چنانچه شکایت مستأجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به او وارد شده است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند .

ماده ۲۰ - چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یاد شده به مستأجر و ارایه رسید آن به ضمیمه در خواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می باشد .

تبصره - در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام در خواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستأجر از این جهت مدعی حقی شود می تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید .

حسن حبیبی - معاون اول رییس جمهور

۱۳۹۹ © حق کپی رایت متعلق به مرکز پژوهشهای مجلس شورای اسلامی ایران می باشد