

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فانون

روابط موجر و مستاجر

مصوب ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶

تندیس
زین

تدوین: شهرام خلغالی

عنوان قراردادی	عنوان و نام پدیدآور	عنوان قراردادی	عنوان و نام پدیدآور
مشخصات نشر	مشخصات ظاهری	مشخصات نشر	عنوان و نام پدیدآور
شایک	شایک	شایک	عنوان و نام پدیدآور
وضعیت فهرست نویسی	وضعیت فهرست نویسی	وضعیت فهرست نویسی	عنوان و نام پدیدآور
موضوع	موضوع	موضوع	عنوان و نام پدیدآور
شناسه افزوده	شناسه افزوده	شناسه افزوده	عنوان و نام پدیدآور
رده بندی کنگره	رده بندی کنگره	رده بندی کنگره	عنوان و نام پدیدآور
رده بندی دیویی	رده بندی دیویی	رده بندی دیویی	عنوان و نام پدیدآور
شماره کتابشناسی ملی	شماره کتابشناسی ملی	شماره کتابشناسی ملی	عنوان و نام پدیدآور
اطلاعات رکورد کتابشناسی	اطلاعات رکورد کتابشناسی	اطلاعات رکورد کتابشناسی	عنوان و نام پدیدآور

نام کتاب	قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶
ناشر	تندیس زرین
تدوین	شهرام خلخالی
نوبت و سال چاپ	اول - ۱۴۰۳
شمارگان	۱۰۰
شایک	۹۷۸-۶۲۲-۹۳۴۱۹-۰۰-۲



دفتر انتشارات و مرکز پخش: ۰۲۱-۶۶۹۸۱۰۵۱



nashretandisezarin



www.tandisezarin.com



nashretandisezarin@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

رشته حقوق یکی از پرطرفدارترین و جذاب‌ترین رشته‌های دانشگاهی در کشور می‌باشد، این رشته بسیار گسترده است و جنبه‌ها و ابعاد مختلف زندگی بشر را در سطح خرد و کلان دربر می‌گیرد و همه افراد به گونه‌های مختلف به دانش حقوق نیازمندند و از آن بهره می‌برند. مدرسه حقوق در سال ۱۲۹۸ در ایران زیر نظر وزارت عدلیه تأسیس شد و به آموزش حقوق می‌پرداخت. در سال ۱۳۱۳ شمسی با تأسیس دانشگاه تهران، مدرسه حقوق با مدرسه تجارت و مدرسه سیاسی تلفیق شد و دانشکده حقوق و علوم سیاسی و اقتصادی را به وجود آورد. مجدداً در سال ۱۳۴۰ شمسی نام این دانشکده تغییر کرد و به دانشکده حقوق و علوم سیاسی تبدیل شد و تا به امروز تحت همین عنوان دانشجو می‌پذیرد. علاوه بر این به تدریج، رشته حقوق در دانشگاه‌های مختلف کشور گسترش یافت و تدریس می‌شود.

رشته حقوق ناظر بر تمام روابط اجتماعی مردمان یک سرزمین است که آثار حقوقی دارد. روابط اجتماعی شامل دایره گسترده‌ای از ارتباطات می‌شود. در واقع حقوق قوانین و مقررات ناظر بر همه این رابطه‌هاست. ارتباطاتی چون ارتباط بین دولت و مردم، ارتباط میان مردم، ارتباط میان دولت‌ها، ارتباط میان قوای سه‌گانه و ... موضوع رشته حقوق است. حقوق به موضوعاتی مثل مالکیت، قراردادها، مسئولیت‌های اشخاص، قواعد مربوط به ارث، وصیت، ولادت، اقامتگاه اشخاص، مسئولیت‌های ناشی از حوادث و ... می‌پردازد.

با وجود گستردگی رشته حقوق، دانشجویان نیاز به مطالب و منابع روزآمد جهت تناسب و همسوئی با مطالب حقوقی داشته بنابراین ضرورت و نیاز دانشجویان به بروزترین و روزآمدترین منابع و کتب حقوقی، امری اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

در همین راستا انتشارات تندیس زرین مفتخر است به‌عنوان انتشاراتی پیشرو در زمینه نشر کتب موردنیاز جامعه حقوقی علی‌الخصوص در زمینه منابع آزمون‌های: وکالت (کانون وکلا و مرکز وکلای قوه قضائیه)، مشاوران حقوقی، قضاوت، سردفتری، کارشناسی ارشد، کارشناسان رسمی، اختبار، داوری و ... گام بردارد.

امید است که این انتشارات سهمی هرچند کوچک در گسترش علم و آگاهی حقوقی در جامعه داشته باشد. تندیس زرین مبتکر برترین شیوه‌های مطالعاتی است، که در یادگیری سریع‌تر مطالب کمک بسزایی دارد.

مدیر مسئول: شهرام خلخالی



قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ با اصلاحات و الحاقات

بعدی..... ۶

فصل اول- کلیات..... ۶

فصل دوم- میزان اجاره‌ها و ترتیب پرداخت آن..... ۷

فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه..... ۹

فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره..... ۱۱

فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت..... ۱۶

فصل ششم- تعمیرات..... ۱۸

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳..... ۲۳

فصل اول- کلیات..... ۲۳

فصل دوم- اجاره‌ها..... ۲۴

فصل سوم- در اجاره‌نامه..... ۲۵

فصل چهارم- موارد فسخ..... ۲۵

فصل پنجم- تعمیرات..... ۲۸

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر، مصوبه مورخ

۱۳۶۵/۸/۱۵..... ۳۰

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶..... ۳۱

فصل اول- روابط موجر و مستأجر..... ۳۱

فصل دوم- سرقتی..... ۳۲

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا

تجارت مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۵.....	۳۵
آیین‌نامه اجرائی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۹/۰۳.....	۳۶
دستورالعمل اجرائی تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲،۰۷،۱۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۳۸
آیین‌نامه اجرائی قانون روابط موجر و مستأجر (قانون مصوب ۱۳۷۶) مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۴۱
از قانون مدنی.....	۴۶
فصل دوم- در حق انتفاع.....	۴۶
مبحث اول- در عمری و رُقبی و سُکنی.....	۴۶
فصل چهارم- در اجاره.....	۴۸
مبحث اول- در اجاره اشیاء.....	۴۸
مبحث دوم- در اجاره حیوانات.....	۵۳
مبحث سوم- در اجاره اشخاص.....	۵۴
فقره اول- در اجاره خدمه و کارگر.....	۵۴
فقره دوم- در اجاره متصدی حمل و نقل.....	۵۵



قانون

روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ با اصلاحات و الحاقات 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 برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه 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:

- ۱- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی.
- ۲- اراضی مزروعی محصور و غیرمحصور 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 شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آن‌ها از تاریخ لازم‌الاجراء شدن

قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می‌شود.
 ۵- خانه‌های سازمانی و سایر محل‌های مسکونی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات 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 به خود یا قرارداد فی‌مابین می‌باشد.

هرگاه متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند برحسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود 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 می‌شود.

۶- واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

فصل دوم- میزان اجاره‌بها 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 ۱۳۵۸/۰۹/۰۲)- موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها را