

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**قانون روابط موجر و مستاجر  
مصوب ۵۶، ۶۲ و ۷۶ نهوداری**



تدوین:  
تکار روشنی

انتشارات چتر دانش

۱۳۹۵

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام  
عنوان و نام پدیدآور : قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶، ۶۲ و  
۷۶ نموداری  
مشخصات نشر : تهران: چتر دانش، ۱۳۹۴.  
مشخصات ظاهری : ۸۴ص.  
شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۳۱۶-۹۱-۷  
وضعیت فهرست‌نویسی : فیپای مختصر  
یادداشت : فهرست‌نویسی کامل این اثر در نشانی:  
<http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است  
شناسه افزوده : روشنی، نگار، ۱۳۷۰-  
شماره کتابشناسی ملی : ۳۸۱۹۷۲۹

نام کتاب : قانون روابط موجر و مستاجر  
مصوب ۵۶، ۶۲ و ۷۶ نموداری  
ناشر : چتر دانش  
تدوین : نگار روشنی  
نوبت و سال چاپ : دوم- ۱۳۹۵  
شمارگان : ۱۰۰۰  
شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۳۱۶-۹۱-۷  
قیمت : ۴۰۰۰ تومان

مرکز پخش: تهران- خیابان انقلاب- خیابان ۱۲ فروردین- کوچه نوروز- پلاک ۱۳  
تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۸۹۰۵۹  
پست الکترونیک: [nashr.chatr@gmail.com](mailto:nashr.chatr@gmail.com)  
کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

## فهرست

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶.....	۶
فصل اول: کلیات.....	۶
فصل دوم: میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن.....	۱۲
فصل سوم: در تنظیم اجاره نامه.....	۱۷
فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره.....	۲۲
فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۲
فصل ششم: تعمیرات.....	۳۵
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۶۲.....	۴۳
فصل اول: کلیات.....	۴۳
فصل دوم: اجاره بها.....	۴۴
فصل سوم: در اجاره نامه.....	۴۶
فصل چهارم: موارد فسخ.....	۴۷
فصل پنجم: تعمیرات.....	۵۱
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۶۵.....	۵۵
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۶.....	۵۶
فصل اول: روابط موجر و مستأجر.....	۵۶
فصل دوم: سرقت.....	۵۹
آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ مصوب ۷۸ ...	۶۲
مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷ قانون مدنی.....	۷۲
فصل چهارم: در اجاره.....	۷۲
مبحث اول: در اجاره اشیاء.....	۷۲
مبحث دوم: در اجاره حیوانات.....	۸۱
مبحث سوم: در اجاره اشخاص.....	۸۲
فقره اول: در اجاره خدمه و کارگر.....	۸۳
فقره دوم: در اجاره متصدی حمل و نقل.....	۸۴

## راهنما

خوانندگان گرامی! لازم به یادآوری است که نشانه های درج شده در ابتدای هر ماده قانونی نشانگر درجه اهمیت ماده های ذکر شده می باشد. به طوری که مواد قانونی که دارای علامت **III** می باشند از بیشترین درجه اهمیت نسبت به سایر مواد قانونی برخوردار هستند. که این مواد را ممتاز می نامیم و بدیهی است سایر مواد از لحاظ اهمیت آزمونی و کاربردی از اهمیت کمتری برخوردارند. به طوری که علامت های **II** **I** در ابتدای سایر مواد قانونی به تدریج نشانگر درجه اهمیت خیلی مهم و مهم می باشند.

لازم به ذکر است آن دسته از مواد قانونی که در ابتدای آنها هیچ نشانه ای وجود ندارد از درجه اهمیت آزمونی و کاربردی پایین تری نسبت به سایر مواد قرار دارند.

## قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲

### فصل اول: کلیات

ماده ۱- هر محلی که برای

- سکنی یا
- کسب یا
- پیشه یا
- تجارت یا
- به منظور جلوگیری

اجاره داده

در صورتی که تصرف، متصرف بر حسب تراضی با

- شده یا
- بشود

موجر یا

- به عنوان
- اجاره یا
- صلح منافع و یا
- به منظور اجاره
- هر عنوان دیگری

نماینده قانونی او

باشد اعم از این که نسبت به مورد اجاره

- سند رسمی یا
- عادی

تنظیم

باشد، مشمول مقررات این قانون است.

- شده یا
- نشده

## رای وحدت رویه شماره ۷۱ مورخ ۱۳۵۳/۹/۴

موضوع:

قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که در تاریخ صدور رأی لازم العمل باشد به کلیه دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است نیز تسری خواهد داشت.

متن رأی:

نظر به این که ماده ۱ قانون روابط مالک و مستأجر صراحت دارد بر این که (هر محلی که برای پیشه و کسب و تجارت یا سکنی تا به حال اجاره داده شده یا بعداً اجاره داده شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود) و به موجب ماده ۲۶ کلیه مقررات و قوانینی که با مفاد این قانون مغایر باشد، ملغی گردیده و قوانین مزبور فقط در مواردی که از شمول این قانون خارج است، اعتبار دارد و با التفات به این که تبصره ۱ ماده ۲۳ در مواردی که از شمول این قانون روابط مالک و مستأجر را حتی به احکام قطعی که هنوز اجرا نگردیده تسری داده است و با توجه به مفاد ماده ۵۶۲ آیین دادرسی مدنی (ماده ۹ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹) که مقرر می‌دارد، احکام و قرارها باید اساساً طبق قانونی که در زمان صدور آن لازم العمل است صادر گردد؛ بنا به جهات مذکور قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که در تاریخ صدور رأی لازم العمل باشد به کلیه دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است نیز تسری خواهد داشت.

این رأی طبق قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ لازم الرعایه خواهد بود.

## رأی وحدت رویه شماره ۶۰۷ مورخ ۱۳۷۵/۶/۲۰

موضوع:

دفتر وکالت دادگستری را نمی توان از مصادیق محل کسب و پیشه و تجارت و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دانست؛ بلکه مشمول عموماًت قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ می باشد.

متن رأی:

نظر به اینکه شغل وکالت دادگستری تابع قانون خاص بوده و طبق آئین نامه و مقررات مربوط به خود دفتر آن، محلی است برای پذیرائی موکلین و تنظیم امور وکالتی، که در واقع به اعتبار شخص وکیل اداره می شود نه به اعتبار محل کار و نیز در زمره هیچ یک از مشاغل احصاء شده در ماده ۲ قانون تجارت نبوده و به لحاظ داشتن مقررات خاص به موجب تبصره یک ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹/۴/۱۳ شورای انقلاب اسلامی از شمول مقررات نظام صنفی مستثنی می باشد. لذا به اقتضای مراتب فوق دفتر وکالت دادگستری را نمی توان از مصادیق محل کسب و پیشه و تجارت و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دانست بلکه مشمول عموماًت قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ می باشد. علی هذا به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور آراء صادره از دادگاه های حقوقی اهواز و بندرعباس که بر تخلیه محل مورد اجاره (دفتر وکالت) اصدار یافته صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می شود. این رأی بر طبق ماده ۳(ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸) از قانون مواد الحاقی به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۳۷ برای دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

### رأی وحدت رویه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴

موضوع:

اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می شود، محل کسب و پیشه یا تجارت محسوب نمی گردد تا حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق گیرد.

متن رأی:

اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می شود، محل کسب و پیشه یا تجارت محسوب نمی گردد تا حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق گیرد. تخلیه این اماکن هم مشمول مقررات قانون روابط مویر و مستأجر مصوب سیزدهم اردیبهشت ماه ۱۳۶۲ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی و شرایط بین طرفین در ضمن عقد اجاره است. بنابراین رأی شعبه پنجم دادگاه حقوقی یک اهواز که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می شود. این رأی بر طبق ماده ۳ (ماده ۱۷۴) قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸) از مواد اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب اول مردادماه ۱۳۳۷ برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع 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  $\left( \begin{array}{l} - \text{محصور و} \\ - \text{غیر محصور و} \\ - \text{توابع آن‌ها و} \\ - \text{باغ‌هایی} \end{array} \right)$  که منظور اصلی از اجاره بهره

برداری از محصول آن‌ها باشد.

۳-  $\left( \begin{array}{l} - \text{ساختمان‌ها و} \\ - \text{محل‌هایی} \end{array} \right)$  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  $\left( \begin{array}{l} - \text{شهرها و} \\ - \text{در شهرک‌ها} \end{array} \right)$

که گواهی خاتمه ساختمانی آن‌ها از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات

زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر  $\left( \begin{array}{l} - \text{شده و} \\ - \text{می‌شود.} \end{array} \right)$

۵-  $\left( \begin{array}{l} - \text{خانه‌های سازمانی و} \\ - \text{سایر محل‌های مسکونی} \end{array} \right)$  که از طرف  $\left( \begin{array}{l} - \text{وزارتخانه‌ها و} \\ - \text{مؤسسات دولتی} \end{array} \right)$

و وابسته به  $\left( \begin{array}{l} - \text{دولت یا} \\ - \text{اشخاص} \end{array} \right)$  اعم از  $\left( \begin{array}{l} - \text{حقیقی یا} \\ - \text{حقوقی} \end{array} \right)$  به هم مناسبت شغل در

اختیار و استفاده کارکنان آن‌ها قرار می‌گیرد. در این مورد رابطه متصرف

با  $\left( \begin{array}{l} - \text{سازمان یا} \\ - \text{اشخاص مربوط} \end{array} \right)$  تابع  $\left( \begin{array}{l} - \text{قوانین و مقررات} \\ - \text{مخصوص به خود یا} \\ - \text{قرارداد فیما بین} \end{array} \right)$  می‌باشد.

هرگاه متصرف  $\left( \begin{array}{l} - \text{خانه یا} \\ - \text{محل سازمانی} \end{array} \right)$  که به موجب  $\left( \begin{array}{l} - \text{مقررات یا} \\ - \text{قرارداد} \end{array} \right)$  مکلف

به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از

طرف  $\left( \begin{array}{l} - \text{دادستان یا} \\ - \text{رئیس دادگاه} \end{array} \right)$  بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف

یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام

محل مزبور  $\left( \begin{array}{l} - \text{تخلیه شده و} \\ - \text{تحویل} \\ - \text{اشخاص مربوط} \end{array} \right)$  داده می‌شود.

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