

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

نکات کلیدی
قوانین خاصه
حقوقی - جزایی



تدوین: طیبه امیری

انتشارات چتر دانش



نشر چتر دانش

- ◀ عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
- ◀ عنوان و نام پدیدآور: نکات کلیدی قوانین خاص حقوقی - جزایی / تدوین طیبه امیری.
- ◀ مشخصات نشر: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۹.
- ◀ مشخصات ظاهری: ۴۱۶ ص.
- ◀ شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۳۰-۲
- ◀ وضعیت فهرست نویسی: فیپا
- ◀ موضوع: ایران -- قوانین و احکام
- ◀ موضوع: Iran -- *Laws, statutes, etc. *
- ◀ شناسه افزوده: امیری، طیبه، ۱۳۶۳، گردآورنده
- ◀ رده بندی کنگره: KMH۱۵
- ◀ رده بندی دیویی: ۳۴۹/۵۵
- ◀ شماره کتابشناسی ملی: ۷۲۷۰۲۴۷

نام کتاب	نکات کلیدی قوانین خاص حقوقی - جزایی
ناشر	چتر دانش
تدوین	طیبه امیری
نوبت و سال چاپ	سوم - ۱۴۰۲
شمارگان	۱۰۰۰
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۳۰-۲
قیمت	۱۹۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمیرری‌جاوید (اردیبهشت شمالی) پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.



ناشر سخن

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده‌اند و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آن‌ها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به منصه ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فصل نخست: قوانین حقوقی

بخش اول: حقوق مدنی

- ۸..... قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۰۲/۰۷
- ۱۳..... قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸/۱۰/۱۱
- ۱۷..... قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲
- ۲۴..... قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲
- ۳۸..... قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶
- ۴۳..... قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹/۰۴/۰۲
- قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵/۰۲/۲۰
- ۸۵..... قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶
- ۱۱۰..... قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱/۱۲/۰۱

بخش دوم: آیین دادرسی مدنی

- ۱۲۵..... قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲/۰۶/۲۲
- ۱۳۷..... قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴/۰۳/۲۳
- قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ با اصلاحات ۱۴۰۲
- ۱۴۶..... قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶/۰۸/۰۱
- ۱۷۴..... لایحه استقلال قانون وکلای دادگستری مصوب ۱۳۳۳/۱۲/۰۵
- ۲۰۳..... قانون کیفیت اخذ پروانه وکالت دادگستری مصوب ۱۳۷۶/۰۱/۱۷

بخش سوم: حقوق تجارت

- ۲۱۳..... قانون اداره تصفیه امور ورشکستگی مصوب ۱۳۱۸/۰۴/۲۴
- ۲۲۵..... قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۰۲
- ۲۲۷..... قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۱۳

قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴/۰۹/۰۱.....	۲۳۴
قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۲۵.....	۲۴۴
قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۰۹/۱۷.....	۲۵۷
قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۰۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات ۱۳۷۲، ۱۳۸۲، ۱۳۹۷ و ۱۴۰۰.....	۲۶۸

فصل دوم: قوانین جزایی ۷۸۳

قانون جرایم رایانه‌ای مصوب ۱۳۸۸/۰۳/۰۵.....	۲۸۴
قانون جرم سیاسی مصوب ۱۳۹۵/۰۲/۲۰.....	۲۹۰
قانون تشدید مجازات اسیدپاشی و حمایت از بزه‌دیدگان ناشی از آن مصوب ۱۳۹۸/۰۷/۲۱.....	۲۹۳
قانون احترام به آزادی‌های مشروع و حفظ حقوق شهروندی مصوب ۱۳۸۲/۰۲/۱۵.....	۲۹۵
قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۰۲.....	۲۹۸
قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷/۰۶/۲۸.....	۳۰۰
احکام جزایی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶.....	۳۰۷
قانون مجازات اشخاصی که برای بردن مال غیر تبانی می‌نمایند مصوب ۱۳۰۷/۰۵/۰۳.....	۳۱۲
قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸/۰۱/۰۵.....	۳۱۳
قانون مجازات اخلاگران در نظام اقتصادی کشور مصوب ۱۳۶۹/۰۹/۱۹.....	۳۱۴

آمار و حدت رویه سال‌های ۱۳۹۱-۱۳۹۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور ۳۱۷

فکات سه قانون الحاقی به مجموعه قوانین خاص آردین و کالت ۱۳۰۷. ۳۱۰

فصل نخست

قوانین حقوقی

بخش اول: حقوق مدنی

قانون مسؤلیت مدنی

مصوب ۱۳۳۹/۰۲/۰۷

◆ **نکته ۱** ◆ هرکس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی، به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجاری یا به هر حق دیگری که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه‌ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری می‌شود، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود است.

◆ **نکته ۲** ◆ در موردی که عمل واردکننده زیان، موجب خسارت مادی یا معنوی زیان‌دیده شده باشد، دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر، او را به جبران خسارت مزبور محکوم می‌نماید.

◆ **نکته ۳** ◆ چنانچه عمل واردکننده زیان، فقط موجب یکی از خسارت مزبور شود، دادگاه او را به جبران همان نوع خسارتی که وارد نموده، محکوم خواهد نمود.

◆ **نکته ۴** ◆ دادگاه میزان زیان و طریق و کیفیت جبران آن را، با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد.

◆ **نکته ۵** ◆ جبران زیان را به صورت مستمری نمی‌شود تعیین کرد، مگر آنکه مدیون تأمین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید.

◆ **نکته ۶** ◆ دادگاه می‌تواند میزان خسارت را در موارد زیر تخفیف دهد:

- هرگاه پس از وقوع خسارت، واردکننده زیان، به نحو مؤثری، به زیان‌دیده کمک و مساعدت کرده باشد.

- هرگاه وقوع خسارت، ناشی از غفلتی بوده که عرفاً قابل اغماض باشد و جبران آن نیز، موجب عسرت و تنگدستی واردکننده زیان شود.
- وقتی زیان دیده به نحوی از انحاء، موجبات تسهیل ایجاد زیان را فراهم نموده یا با اضافه شدن آن کمک یا وضعیت زیان را تشدید کرده باشد.
- اعمال تخفیف در حالت اول و دوم اختیاری است ولی در حالت سوم اعمال تخفیف اجباری است.

◆ **نکته ۷** ◆ اگر بر اثر آسیبی که به بدن یا سلامتی کسی وارد شده، در بدن او نقصی پیدا شود یا قوه‌ی کار زیان دیده کم گردد و یا از بین برود و یا موجب افزایش مخارج زندگی او شود، واردکننده زیان، مسئول جبران کلیه خسارات مزبور است.

◆ **نکته ۸** ◆ دادگاه جبران زیان را با رعایت اوضاع و احوال قضیه به طریق مستمری و یا پرداخت مبلغی، دفعتاً واحده تعیین می نماید.

◆ **نکته ۹** ◆ در مواردی که جبران زیان باید به طریق مستمری به عمل آید، تشخیص اینکه به چه اندازه و تا چه میزان و تا چه مبلغ می توان از واردکننده زیان تأمین گرفت، با دادگاه است.

◆ **نکته ۱۰** ◆ اگر در موقع صدور حکم، تعیین عواقب صدمات بدنی به طور دقیق ممکن نباشد، دادگاه از تاریخ صدور حکم تا دو سال، حق تجدیدنظر نسبت به حکم را خواهد داشت.

◆ **نکته ۱۱** ◆ در صورت مرگ آسیب دیده، زیان، شامل کلیه هزینه‌ها، مخصوصاً هزینه کفن و دفن است.

◆ **نکته ۱۲** ◆ اگر مرگ فوری نباشد، هزینه معالجه و زیان ناشی از سلب قدرت کارکردن در مدت ناخوشی نیز، خود زیان محسوب می شود.

◆ **نکته ۱۳** ◆ در صورتی که در زمان وقوع آسیب، زیان دیده قانوناً مکلف بوده یا ممکن است بعدها، مکلف شود شخص ثالثی را نگهداری نماید و در اثر مرگ او، شخص ثالث از آن محروم گردد، واردکننده‌ی زیان، باید مبلغی به عنوان مستمری، متناسب تا مدتی که ادامه حیات

آسیب‌دیده عادتاً ممکن و مکلف به نگهداری ثالث بوده به آن شخص پرداخت کند.

◆ **نکته ۱۴** ◆ در صورتی که در زمان وقوع آسیب، نطفه‌ی شخص ثالث بسته‌شده یا هنوز طفل به دنیا نیامده باشد، شخص مزبور، استحقاق مستمری را خواهد داشت.

◆ **نکته ۱۵** ◆ کسی که نگهداری یا مواظبت مجنون یا صغیر، قانوناً یا برحسب قرارداد به عهده او باشد، در صورت تقصیر در نگهداری یا مواظبت، مسئول جبران زیان وارده از ناحیه مجنون یا صغیر می‌باشد. باید توجه داشت که در ماده ۷ قانون مسئولیت مدنی به سفیه اشاره نشده است و برای جبران ضرر های وارده از طرف سفیه نمی‌توان به مسئول نگهداری او رجوع رجوع کرد.

◆ **نکته ۱۶** ◆ همچنین مسئول نگهداری بعد از جبران ضرر می‌تواند به صغیر ممیز رجوع کند ولی حق رجوع به مجنون و صغیر غیر ممیز را نخواهد داشت زیرا که سبب اقوی از مباشر خواهد بود.

◆ **نکته ۱۷** ◆ در صورتی که استطاعت جبران تمام یا قسمتی از زیان وارده را نداشته باشد، از مال مجنون یا صغیر، زیان جبران خواهد شد و در هر صورت، جبران زیان باید به نحوی صورت گیرد که موجب عسرت و تنگدستی جبران کننده نباشد.

◆ **نکته ۱۸** ◆ کسی که در اثر تصدیقات یا انتشارات مخالف واقع، به حیثیت و اعتبارات و موقعیت دیگری، زیان وارد آورد، مسئول جبران آن است.

◆ **نکته ۱۹** ◆ دختری که در اثر حيله یا تهدید و یا سوءاستفاده از زیر دست بودن، حاضر به هم‌خواهی نامشروع شده، می‌تواند از مرتکب، علاوه بر زیان مادی، مطالبه زیان معنوی هم بنماید.

◆ **نکته ۲۰** ◆ کسی که به حیثیت و اعتبارات شخصی یا خانوادگی او لطمه وارد شده است، می‌تواند از کسی که لطمه وارد کرده است، جبران زیان مادی و معنوی را بخواهد.

◆ **نکته ۲۱** هرگاه اهمیت زیان و نوع تقصیر ایجاب نماید، دادگاه می‌تواند در صورت اثبات تقصیر، علاوه بر صدور حکم به خسارت مالی، حکم به رفع زیان از طریق دیگر، از قبیل الزام به عذرخواهی و درج حکم در جراید و امثال آن نماید.

◆ **نکته ۲۲** کارمندان دولت و شهرداری‌ها و مؤسسات وابسته به آن‌ها که به مناسبت انجام وظیفه، عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی خسارتی به اشخاص وارد نمایند، شخصاً مسئول جبران خسارت وارده هستند.

◆ **نکته ۲۳** هرگاه خسارت وارده مربوط به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و یا مؤسسات مزبور باشد، در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا مؤسسه مربوطه است.

◆ **نکته ۲۴** در اعمال حاکمیت دولت، هرگاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

◆ **نکته ۲۵** باید توجه داشت که ماده ۱۱ مربوط به تمام کارمندان دولت و مؤسسات وابسته به دولت و برخی از کارمندان مؤسسات غیردولتی عمومی (شهرداری و مؤسسات وابسته) به آن است و کارمندان همه مؤسسات غیردولتی عمومی را شامل نمی‌شود پس می‌توان به این نتیجه رسید که طریقه جبران ضرر وارده از طرف کارمندان مؤسسات عمومی غیردولتی همیشه مانند مؤسسات دولتی نبوده و ممکن است متفاوت باشد.

◆ **نکته ۲۶** کارفرمایی که مشمول قانون کار می‌باشند، مسئول جبران خسارتی هستند که از طرف کارکنان اداری یا کارگران آنان، در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است، مگر اینکه ثابت شود تمام احتیاط‌هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می‌کند را به عمل آورده و یا اینکه اگر احتیاط‌های مزبور را به عمل می‌آوردند، باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی‌شد.

◆ **نکته ۲۷** ◆ کارفرما می‌تواند به واردکننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود، مراجعه نماید.

◆ **نکته ۲۸** ◆ کارفرما حتی اگر اثبات کند که کارگر مسئول و مقصر ضرر زیان نبوده است بازهم مسئول جبران خسارت خواهد بود و برای فرار از جبران خسارت نمی‌تواند به مسئول نبودن کارگر استناد کند.

◆ **نکته ۲۹** ◆ کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارد به اشخاص ثالث بیمه کنند.

◆ **نکته ۳۰** ◆ هرگاه چند نفر، مجتمعاً زبانی وارد آورند، متضامناً مسئول جبران خسارت وارده هستند در این مورد مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه ملاحظه هر یک از طرف، دادگاه تعیین می‌شود.

◆ **نکته ۳۱** ◆ کسی که در مقابل دفاع مشروع، موجب خسارت بدنی یا مالی شخصی متعددی شود، مسئول خسارت نیست، مشروط به اینکه خسارت وارده بر حسب متعارف و متناسب با دفاع باشد.

◆ **نکته ۳۲** ◆ وزارت دادگستری، مأمور اجرای این قانون است.

قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان

مصوب ۱۳۴۸/۱۰/۱۱

فصل یکم: تعاریف

◆ **نکته ۳۳** از نظر این قانون، به مؤلف و مصنف و هنرمند «پدیدآورنده» و به آنچه از راه دانش یا هنر و یا ابتکار آن پدید می‌آید، بدون در نظر گرفتن طریقه یا روشی که در بیان یا ظهور یا ایجاد آن به کار رفته، «اثر» اطلاق می‌شود.

◆ **نکته ۳۴** اثرهای مورد حمایت این قانون به شرح زیر است:

- کتاب، رساله، جزوه، نمایشنامه و هر نوشته دیگر علمی و ادبی و فنی و هنری؛
- شعر و ترانه و سرود و تصنیف که به هر ترتیب و روش نوشته یا ضبط یا نشر شده باشد؛
- اثر سمعی و بصری به منظور اجرا در صحنه نمایش یا پرده سینما یا پخش از رادیو یا تلویزیون که به هر ترتیب و روش نوشته یا ضبط یا نشر شده باشد؛
- اثر موسیقی که به هر ترتیب و روش و نوشته یا ضبط یا نشر شده باشد؛
- نقاشی و تصویر و طرح و نقشه و جغرافیایی ابتکاری و نوشته ها و خط‌های تزئینی و هرگونه اثر تزئینی و اثر تحلیلی که به طریق روش ساده یا ترکیبی به وجود آمده باشد؛
- هرگونه پیکره (مجسمه)؛
- اثر عکاسی که با روش ابتکاری و ابداع پدید آمده باشد؛
- اثر ابتکاری مربوط به هنرهای دستی یا صنعتی و نقشه قالی و گلیم؛
- اثر معماری از قبیل طرح و نقشه ساختمان؛
- اثر ابتکاری که بر پایه فرهنگ عامه (فولکور) یا میراث فرهنگی و هنری ملی پدید آمده باشد؛
- اثر فنی که جنبه ابداع و ابتکار داشته باشد؛
- هرگونه اثر مبتکرانه دیگر که از ترکیب چند اثرهای نام‌برده در این فصل پدید آمده باشد.

◆ فصل دوم: حقوق پدید آورنده ◆

◆ **نکته ۳۵** ◆ حقوق پدیدآورنده، شامل حق انحصاری نشر و پخش و عرضه و اجرای اثر و حق بهره برداران مادی و معنوی از نام اثر اوست.

◆ **نکته ۳۶** ◆ حقوق معنوی پدیدآورنده، محدود به زمان و مکان نیست، غیر قابل انتقال است.

◆ **نکته ۳۷** ◆ اثری که با همکاری دو یا چند پدیدآورنده به وجود آمده باشد، و کار یکایک آنان جدا و متمایز نباشد، اثر مشترک نامیده می‌شود و حقوق ناشی از آن، حق مشاع پدیدآورندگان است.

◆ **نکته ۳۸** ◆ نقل از اثرهایی که انتشار یافته و استفاده از آن‌ها با مقاصد ادبی و علمی و فنی و آموزشی و تربیتی به صورت انتقاد و تفریظ با ذکر مأخذ، در حدود متعارف مجاز است.

◆ **نکته ۳۹** ◆ ذکر مأخذ در مورد جزوه‌هایی که برای تدریس در مؤسسات آموزشی، توسط معلمان آن‌ها تهیه و تکثیر می‌شود، الزامی نیست، مشروط بر اینکه جنبه انتفاعی نداشته باشد.

◆ فصل سوم: مدت حمایت از حق پدیدآورنده و حمایت قانونی دیگر ◆

◆ **نکته ۴۰** ◆ استفاده از حقوق مادی پدیدآورنده موضوع این قانون که به موجب وصایت یا وراثت منتقل می‌شود، از تاریخ مرگ پدیدآورنده مدت پنجاه سال است.

◆ **نکته ۴۱** ◆ اگر وارثی وجود نداشته باشد یا بر اثر وصایت به کسی منتقل نشده باشد، برای همان مدت به منظور استفاده عمومی در اختیار حاکم اسلامی (ولی فقیه) قرار می‌گیرد.

◆ **نکته ۴۲** ◆ مدت حمایت اثر مشترک (موضوع ماده ۶) پنجاه سال بعد از فوت آخرین پدیدآورنده خواهد بود.

◆ **نکته ۴۳** اثر مادی اثرهایی که در نتیجه سفارش پدید می‌آید، تا ۳۰ سال از تاریخ پدید آمدن اثر، متعلق به سفارش‌دهنده است، مگر اینکه مدت کمتر یا ترتیب محدودتری توافق شده باشد.

◆ **نکته ۴۴** پاداش و جایزه نقدی و امتیازاتی که در مسابقات علمی و هنری و ادبی طبق شرایط مسابقه، به آثار مورد حمایت این قانون و موضوع ماده ۱۳ تعلق می‌گیرد، متعلق به پدیدآورنده خواهد بود.

◆ **نکته ۴۵** انتقال‌گیرنده از حق پدیدآورنده می‌تواند تا سی سال پس واگذاری از این حق، استفاده کند، مگر اینکه برای مدت کمتری توافق شده باشد.

◆ **نکته ۴۶** در موارد زیر، حقوق مادی پدیدآورنده، از تاریخ نشر یا عرضه به مدت ۳۰ سال مورد حمایت این قانون خواهد بود:

- اثرهای سینمایی یا عکاسی
- هرگاه اثر متعلق به شخص حقوقی باشد و با حق استفاده از آن، به شخص حقوقی واگذار شده باشد.

◆ **نکته ۴۷** نام و نشانه ویژه‌ای که معرف اثر است از حمایت این قانون برخوردار است و هیچ‌کس نمی‌تواند اثر دیگری از همان نوع یا مانند آن، به ترتیبی که القاء شبهه کند به کار ببرد.

◆ **نکته ۴۸** هرگونه تغییر یا تحریف در اثرهای مورد حمایت این قانون و نشر آن بدون اجازه پدیدآورنده ممنوع است.

◆ **نکته ۴۹** پدیدآورندگان می‌توانند اثر و نام و عنوان و نشانه ویژه اثر خود را در مراکز وزارت فرهنگ و هنر با تعیین نوع آثار آگهی می‌نمایند، به ثبت برسانند.

◆ **نکته ۵۰** حقوق مادی پدیدآورنده موقعی از حمایت این قانون برخوردار خواهد بود که اثر برای نخستین بار در ایران چاپ یا پخش یا نشر یا اجرا شده باشد و قبلاً در هیچ کشوری چاپ یا نشر یا پخش یا اجرا نشده باشد.

◆ فصل چهارم: تخلفات و مجازات‌ها ◆

◆ **نکته ۵۱** ◆ هر کسی تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است، به نام خود یا به نام پدیدآورنده، بدون اجازه او و عالماً عامداً به نام شخص دیگری، غیر از پدیدآورنده نشر یا پخش یا عرضه کند، به حبس تأدیبی از سه ماه تا یک سال و شش ماه محکوم خواهد شد.

◆ **نکته ۵۲** ◆ هرکس بدون اجازه، ترجمه دیگری را به نام خود یا دیگری چاپ و پخش و نشر کند، به حبس تأدیبی از یک ماه و پانزده روز تا شش ماه محکوم خواهد شد.

◆ **نکته ۵۳** ◆ شاکی خصوصی می‌تواند از دادگاه صادرکننده حکم نهایی، درخواست کند که مفاد حکم در یکی از روزنامه‌ها، به انتخاب و هزینه او آگهی شود.

◆ **نکته ۵۴** ◆ هرگاه متخلف از این قانون شخص حقوقی باشد، علاوه بر تعقیب جزایی، شخص حقیقی مسئول، که جرم ناشی از تصمیم او بوده است، خسارت شاکی خصوصی از اموال شخص حقوقی جبران خواهد شد.

◆ **نکته ۵۵** ◆ در صورتی که اموال شخص حقوقی، به تنهایی تکافو نکند، مابه‌التفاوت از اموال مرتکب جرم جبران می‌شود.

◆ **نکته ۵۶** ◆ مراجع قضایی می‌توانند ضمن رسیدگی به شکایت شاکی خصوصی، نسبت به جلوگیری از نشر و پخش و عرضه آثار مورد شکایت و ضبط آن، دستور لازم به ضابطین دادگستری بدهند.

قانون پیش فروش ساختمان

مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

◆ **نکته ۵۷** ◆ هر قراردادی یا هر عنوانی که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید، از نظر مقررات تابع این قانون محسوب می شود.

◆ **نکته ۵۸** ◆ اشخاص ذیل نیز می توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن، زمینی در اختیارشان قرار می گیرد، اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند:

- سرمایه گذارانی که در ازای سرمایه گذاری، از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنا احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.
- مستأجرین اراضی، اعم از ملک، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

◆ **نکته ۵۹** ◆ قدر قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

- اسم و مشخصات طرفین قرارداد، پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک، اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله، مشخصات فنی و معماری ساختمان، بهای یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت عوض، زمان تحویل واحد ساختمان، زمان تنظیم سند رسمی انتقال قطعی، تعیین تکلیف راجع به خسارات ها و تضمین ها و قرارداد بیمه ای و تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله، تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی، معرفی داوران.

◆ **نکته ۶۰** قرارداد پیش‌فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن، باید با رعایت ماده (۲) این قانون، از طریق تنظیم سند رسمی، نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

◆ **نکته ۶۱** برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش باید از اداره ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک استعلام شود و مهندس ناظر پایان عملیات پی ساختمان را تأیید بکند و پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد نیز دریافت شده باشد.

◆ **نکته ۶۲** در مجموعه احداثی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد. اجازه پیش‌فروش واحدهای مذکور، منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد.

◆ **نکته ۶۳** تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن، نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی، صرفاً در قبال پرداخت حق‌التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه صورت می‌گیرد.

◆ **نکته ۶۴** چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش‌فروش شده را تحویل ندهد یا به تعهدات خود عمل نکند، مکلف است به شرح ذیل، جریمه تأخیر به پیش‌فروشنده بپردازد. مگر اینکه در مبالغ بیشتری به نفع خریدار توافق نمایند:

- در صورتی که واحد پیش‌فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده.

- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (۰/۵٪) بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار.

- در صورت عدم انجام به موقع، به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد.

◆ **نکته ۶۵** هر قراردادی که مبالغ کمتری از مبالغ مذکور در نکته قبل را در نظر گرفته باشد اثری نداشته و مبالغ نکته قبل به پیش خریدار داده می‌شود.

◆ **نکته ۶۶** در صورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد مورد مطالبه قرار خواهد گرفت.

◆ **نکته ۶۷** چنانچه مساحت بنا تا (۰/۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچ‌کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند.

◆ **نکته ۶۸** در صورتی که مساحت بنا بیش از (۵٪) باشد، صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.

◆ **نکته ۶۹** چنانچه مساحت واحد تحویل شده، کمتر از نودونج درصد (۹۵٪) مقدار توافق شده باشد، پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را به پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند.

◆ **نکته ۷۰** در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار حق فسخ خود را اعمال می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالح طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین، به پیش‌خریدار بپردازد.

◆ **نکته ۷۱** در صورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا، طبق نظریه کارشناسی منتخب مراجع قضایی، همراه سایر خسارات قانونی، به پیش‌خریدار مسترد نماید.

◆ **نکته ۷۲** پیش‌فروشنده در قبال خسارت ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارت ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه کند. در زمان تنظیم قرارداد پیش‌فروش ارائه این بیمه‌نامه الزامیست و اگر ارائه نشود تنظیم قرارداد پیش‌فروش میسر نخواهد بود

◆ **نکته ۷۳** ◆ چنانچه میزان خسارت وارده، بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

◆ **نکته ۷۴** ◆ در مواردی که بانک‌ها به پیش‌خریداران به اساس قرارداد فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار، توسط بانک، به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد، پیش‌خریداری شده و نیز حقوق پیش‌خریدار، نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد.

◆ **نکته ۷۵** ◆ در پیش‌فروش ساختمان، نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد، طبق توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها، هم زمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلافشان توافق کنند.

◆ **نکته ۷۶** ◆ در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر، مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف یک، ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

◆ **نکته ۷۷** ◆ پیش‌خریدار نسبت به اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش‌فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش‌فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر، در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدرک مبنی بر ایفاء تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، انتقال به نام خود را درخواست نماید.

◆ **نکته ۷۸** ◆ پیش‌خریدار به هر نسبت که از عوض قرارداد می‌پردازد مالکیت عرصه را به دست می‌آورد ولی برای به دست آوردن مالکیت اعیان علاوه بر پرداخت باید اعیان به وجود آمده باشند یعنی برای به دست آوردن مالکیت عرصه، شرط پرداخت کافی است اما برای به دست آوردن مالکیت اعیان علاوه بر شرط پرداخت کردن اقساط قرارداد اعیان نیز باید به وجود آمده باشند.

◆ **نکته ۷۹** چنانچه پیش‌فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه، از انتقال رسمی مال پیش‌فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب، مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش‌خریدار یا قائم‌مقام وی می‌نماید.

◆ **نکته ۸۰** اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک، مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک یا افزاز ملک پیش‌فروش شده اقدام نماید.

◆ **نکته ۸۱** در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار، چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انتضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان، مبنی بر اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقی‌مانده است (کمتر از ۱۰ درصد پیشرفت فیزیکی مانده باشد) پیش‌خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد، به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به میزان قدرالسهم خود گردد.

◆ **نکته ۸۲** عرصه و اعیان واحد پیش‌فروش شده و نیز اقساط وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش‌فروش شده به پیش‌خریدار، قابل توقیف و تأمین به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او نیست.

◆ **نکته ۸۳** در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند.

◆ **نکته ۸۴** دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید، در غیر این صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

◆ **نکته ۸۵** واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات، پیش‌فروشنده نسبت به ۷ واحد پیش‌فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌خریداران یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها، بلامانع است.

◆ **نکته ۸۶** در صورت انتقال حقوق و تعدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده باشد، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

◆ **نکته ۸۷** پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش، از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه است.

◆ **نکته ۸۸** کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش‌فروش، توسط هیئت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی‌الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین، یک داور با معرفی رییس دادگستری شهرستان مربوط انجام می‌پذیرد.

◆ **نکته ۸۹** در صورت نیاز، داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند.

◆ **نکته ۹۰** پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریقی از جمله در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرای این قانون مشخص می‌شود اخذ و به ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌ها یاد شده ارائه نماید.

◆ **نکته ۹۱** شهرداری‌ها مکلفند، هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز، شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق، با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

◆ **نکته ۹۲** اشخاصی که بدون سند رسمی اقدام به فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج و انتشار آگهی نمایند، به حبس از ۴۵ روز تا ۶ ماه یا جواز نقدی به میزان ۲ تا ۴ برابر وجوه و اموال دریافتی، محکوم می‌شود. (قابل گذشت)

◆ **نکته ۹۳** جرایم مذکور تعقیب نمی‌شوند، مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

- ◆ **نکته ۹۴** ◆ مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند.
- ◆ **نکته ۹۵** ◆ در غیر این صورت برای بار اول، تا یک سال و برای بار دوم، تا دو سال تعلیق پروانه کسب، و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب، محکوم می‌شوند.
- ◆ **نکته ۹۶** ◆ تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان صرفاً در اختیار دفاتر اسناد رسمی است.

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲

◆ فصل اول: کلیات ◆

◆ **نکته ۹۷** ◆ هر محلی که برای سکنی یا کسب و پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شد یا بشود، در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده او، به عنوان اجاره یا صلح منافع 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.

◆ **نکته ۹۸** ◆ موارد زیر مشمول مقررات این قانون نیست:

- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی؛
- اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آن‌ها و باغ‌هایی که منظور اصلی از اجاره بهره‌برداری از محصول آن‌ها باشد؛
- ساختمان‌ها و محل‌هایی که به منظور سکونت، عرفاً به‌طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکنند، اجاره داده می‌شوند.
- کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و شرکت‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آن‌ها از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می‌شود.
- 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 می‌گیرند.
- واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

- ◆ **نکته ۹۹** هرگاه، متصرف خانه یا محل سازمانی که به موجب مقررات یا قرارداد، مکلف به تخلیه محل سکونت باشد، از تخلیه خودداری کند، بر حسب مورد از طرف دادستان یا رییس دادگاه بخش مستقل، به او اخطار می‌شود ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید.
- ◆ **نکته ۱۰۰** در صورت امتناع از تخلیه به دستور همان مقام، محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوطه می‌شود.

◆ فصل دوم: میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن ◆

- ◆ **نکته ۱۰۱** در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد، میزان اجاره‌بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده است.
- ◆ **نکته ۱۰۲** هرگاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده است.
- ◆ **نکته ۱۰۳** در صورتی که میزان اجاره‌بها معلوم نباشد، با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره‌بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود. لازم به ذکر است در این موارد اصل عدم زیاده اجرا نشده و نرخ عادلانه توسط دادگاه تعیین می‌شود
- ◆ **نکته ۱۰۴** موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزیل هزینه زندگی، درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره‌بها نمایند. مشروط بر اینکه اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر یا تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها صادر شده، ۳ سال تمام گذشته باشد.
- ◆ **نکته ۱۰۵** دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره‌بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

◆ **نکته ۱۰۶** موجر می‌تواند مابه‌التفاوت اجاره‌بها را، ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ دادخواست تا روز صدور حکم محکوم می‌نماید.

◆ **نکته ۱۰۷** دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه، از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد.

◆ **نکته ۱۰۸** مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره‌بها، رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه درخواست کند.

◆ **نکته ۱۰۹** اجاره بها حتی اگر توسط دادگاه تعیین شده باشد قابلیت تعدیل توسط مستأجر یا موجر را با شرایط پیش گفته دارد.

◆ **نکته ۱۱۰** مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه یا نهایتاً در عرض ده روز از موعد، اجرت‌المسمی را بپردازد.

◆ **نکته ۱۱۱** هرگاه اجاره‌نامه در بین نباشد مستأجر موظف است اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر یا عملی شده و در صورتی که میزان اجاره بها معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد (تشخیص خود مستأجر) برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت کند.

◆ **نکته ۱۱۲** در هر مورد که قانون برای پرداخت اجاره بها مهلت ده روزه در نظر گرفته است طرفین نمی‌توانند به کمتر از این مدت توافق کنند ولی می‌توانند توافق کنند که مهلت برای پرداخت اجاره بها بیش از ده روز باشد.

◆ **نکته ۱۱۳** در هر مورد که مستأجر موظف است اجاره بها را پرداخت کند می‌تواند مبلغ را در صندوق ثبت یا بانکی از طرف سازمان ثبت‌نام می‌شود سپرده و رسید دریافت کند.

◆ **نکته ۱۱۴** اصولاً در مقام ایفای تعهد، نماینده حاکم در طول متعهدله قرار می‌گیرد ولی این قانون استثنایی بر این اصل وارد کرده است و ایفا در مقابل حاکم را در عرض متعهدله قرار داده است.

◆ **نکته ۱۱۵** مستأجر رسید دریافتی از صندوق ثبت یا بانکی که از طرف سازمان ثبت معرفی شده است را اگر اجاره‌نامه رسمی باشد به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و اگر اجاره‌نامه عادی بود یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت می‌کند.

◆ **نکته ۱۱۶** دفترخانه دریافت‌کننده رسید پرداخت باید در ظرف ۱۰ روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه کنند.

◆ فصل سوم: در تنظیم اجاره‌نامه

◆ **نکته ۱۱۷** در مواردی که بین موجر و کسی که مالک او را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه‌ای تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی شده و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند، هر یک می‌توانند برای تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کنند.

◆ **نکته ۱۱۸** دادگاه میزان اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت‌المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیرتادیه نخواهد بود.

◆ **نکته ۱۱۹** هرگاه از طرف موجر، تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد، رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره‌نامه از طرف مستأجر، متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود.

◆ **نکته ۱۲۰** این حکم در مورد کسی که از طرف مالک درخواست خلع‌ید از ملک شده باشد نیز، جاری است.

◆ **نکته ۱۲۱** دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر، دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

◆ **نکته ۱۲۲** در تمام مواردی که دادرسی در جریان است، مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شرایط قبلی مال‌الاجاره را بپردازد.

◆ **نکته ۱۲۳** از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، طرفین مکلفند ظرف یک ماه اجاره‌نامه تنظیم کنند.

◆ **نکته ۱۲۴** هرگاه در مدت یک ماه اجاره‌نامه تنظیم نشود، به تقاضای یکی از طرفین، دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره‌نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ و به طرفین اخطار می‌کند که برای روز و ساعت معینی برای امضا اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند.

◆ **نکته ۱۲۵** هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه شود، نماینده دادگاه، اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضا خواهد کرد.

◆ **نکته ۱۲۶** اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضا نشود، دادگاه در صورتی که عذر مستأجر را موجه نداند به تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌کند و این حکم قطعی است.

◆ **نکته ۱۲۷** مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید، مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد.

◆ **نکته ۱۲۸** در صورتی که مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد، مالک می‌تواند در صورت انقضا، مدت یا فسخ اجاره، درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید.

◆ **نکته ۱۲۹** در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد، هر یک از مستأجرین نیز می‌توانند در صورت فسخ یا انقضای مدت اجاره اصلی، درخواست تنظیم اجاره‌نامه را به مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.

◆ **نکته ۱۳۰** محل مال مورد اجاره در اختلافات قراردادی بین موجر و مستأجر محل اقامت مستأجر محسوب خواهد شد مگر اینکه طرفین بر خلاف تراضی کرده باشند.

◆ فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ◆

◆ **نکته ۱۳۱** در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند.

- در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد. اجرای این بند مستلزم این است که مستأجر به محض مطلع شدن از عدم تطابق اوصاف ذکر شده در اجاره‌نامه فوراً اقدام به فسخ اجاره کرده باشد
- اگر در اثنای مدت اجاره، عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد. (لازم به ذکر است این حالت در قانون مدنی موجب انفساخ اجاره می‌شود)
- مواردی که مطابق شرایط اجاره، حق فسخ مستأجر تحقق یابد. (در اجاره‌نامه‌ای که مطیع قانون ۵۶ می‌باشد برای موجر نمی‌توان شرط فسخ لحاظ کرد)
- در صورت فوت مستأجر در اثنا مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه. (این نوع از حق فسخ در اجاره‌ای که مطیع قانون مدنی و قانون ۷۶ است قابل اجرا نبوده و مختص اجاره‌ای است که مطیع قانون ۵۶ می‌باشد)
- هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

◆ **نکته ۱۳۲** هرگاه مستأجره به علت انقضا مدت اجاره یا در مواردی که به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده، مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند. مستأجر مکلف است به وسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند برای تحویل مورد اجاره حاضر شود.

◆ **نکته ۱۳۳** در صورتی که موجر ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید به دادگاه محل وقوع ملک (در حال حاضر شورای حل اختلاف محل وقوع ملک) مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تامین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه (در حال حاضر شورا) تسلیم کند.

◆ **نکته ۱۳۴** موجر می‌تواند مطابق با پنج نکته پایین حکم فسخ اجاره یا درخواست تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر میکند لازم به ذکر است فسخ موجود در این قانون برخلاف فسخ موجود در قانون مدنی فسخی تشریفاتی بوده و حکم دادگاه در این مورد جنبه تأسیسی دارد در حالی که فسخ موجود در قانون مدنی که از طرف دادگاه صادر می‌شود جنبه اعلامی داشته و تأیید فسخ پیشین است.

◆ **نکته ۱۳۵** در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه و یا در مواردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد، مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جزء اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

◆ **نکته ۱۳۶** در مواردی که مستأجره به منظور کسب و پیشه یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر بدون تنظیم اجاره‌نامه مطابق با قانون، با عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره مستأجره را عملاً به غیر واگذار کرده باشد.

◆ **نکته ۱۳۷** در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر، شغل خود را تغییر دهد، مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

◆ **نکته ۱۳۸** ◆ در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی و تفریط کرده باشد. (در قانون مدنی اگر مستأجر در مال مورد اجاره تعدی و تفریط بکند زمانی موجر می‌تواند اجاره را فسخ کند که نتواند مستأجر را از تعدی و تفریط باز دارد منتهی در قانون ۵ به محض تعدی و تفریط موجر می‌تواند اجاره را فسخ کند و نیازی به منع کردن مستأجر ندارد)

◆ **نکته ۱۳۹** ◆ در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون، از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ۱۰ روز اقساط عقب‌افتاده را نپردازد.

◆ **نکته ۱۴۰** ◆ در مورد نکته قبل اگر اجاره‌نامه رسمی باشد، موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت، صدور اجراییه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید.

● هرگاه پس از صدور اجراییه، مستأجر اجاره‌بهای عقب‌افتاده را تودیع کند، اجرای ثبت، تخلیه را متوقف می‌کند، ولی موجر می‌تواند با استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها از دادگاه، درخواست تخلیه عین مستأجر نماید.

● هرگاه اجاره‌نامه عادی باشد یا سند اجاره تنظیم نشده باشد، موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره‌بها، به دادگاه مراجعه کند.

● هرگاه دادگاه قبل از صدور حکم اضافه بر اجاره‌بهای معوقه، صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید، حکم به تخلیه صادر نمی‌شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می‌گردد.

● در صورتی که مستأجر دو بار ظرف یک سال، در اثر اخطار یا اظهارنامه، اقدام به پرداخت اجاره‌بها کرده باشد، برای بار سوم اجاره‌بها در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید، موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

◆ **نکته ۱۴۱** ◆ در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب و پیشه یا تجارت اجاره داده شود، از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکونی خواهد بود.

◆ **نکته ۱۴۲** پس از انقضای مدت اجاره، درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت

از دادگاه در موارد زیر جایز است:

- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید، مشروط بر اینکه پروانه ساختمان یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود. شهرداری‌ها موظفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط به پروانه ساختمان و یا گواهی موردنظر را صادر و به مالک تسلیم کنند
- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت؛
- 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.

◆ **نکته ۱۴۳** در موارد سه‌گانه، فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق

کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد.

◆ **نکته ۱۴۴** اگر مالک حسب مورد تا شش ماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختن نکند

یا حداقل مدت یک سال از محل مورد اجاره، به نحوی که ادعا کرده است استفاده ننماید؛ به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یک سال اجاره‌بها یا اجرت‌المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد.

● مگر اینکه ثابت شود تأخیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی، خارج از اراده مالک است.

● در صورتی که ملک مورد تخلیه، مستأجرین متعددی داشته باشد و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت‌ها را نیز نموده باشد، مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد.

◆ فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت ◆

◆ **نکته ۱۴۵** حق کسب و پیشه به صورت قهری ایجاد می‌شود و قائم به مستأجر است و

قابل اسقاط نیست. انتقال آن فقط با سند رسمی و در صورت تعدی و تفریط از بین می‌رود.

◆ **نکته ۱۴۶** در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت، به موجب اجاره‌نامه حق انتقال به غیر داشته باشد، می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

◆ **نکته ۱۴۷** هرگاه در اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد، و الا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند.

◆ **نکته ۱۴۸** در صورتی که مستأجر، بدون اجازه موجر، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید، موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد. در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد، استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت. (مهم)

◆ **نکته ۱۴۹** مستأجر در صورت تعدی و تفریط حق دریافت کسب و پیشه را از دست خواهد داد ولی این مورد تنها یک استثنا دارد آن هم نکته ۱۴۴ هست که مستأجر با وجود تعدی و تفریط نصف حق کسب و پیشه را دریافت میکند.

◆ فصل ششم: تعمیرات ◆

◆ **نکته ۱۵۰** تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است.

◆ **نکته ۱۵۱** تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود. (در اجاره‌ای که مطابق با قانون مدنی یا قانون ۷۶ تنظیم شده است هزینه تعمیرات کلی و جزئی بر عهده موجر می‌باشد)

◆ **نکته ۱۵۲** رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات، با دادگاه است.

◆ **نکته ۱۵۳** ◆ در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین شده انجام ندهد، مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره، به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند و به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده، مخارج آن را حداکثر تا معادل شش‌ماه اجاره‌بها، به حساب موجر بگذارد.

◆ **نکته ۱۵۴** ◆ هرگاه مستأجر، مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود، دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید.

◆ **نکته ۱۵۵** ◆ در صورت ادامه ممانعت دادگاه، می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد. در هر حال مستأجر مسئول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد.

◆ **نکته ۱۵۶** ◆ رسیدگی به دعاوی مذکور خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

◆ **نکته ۱۵۷** ◆ اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر، مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست.

◆ **نکته ۱۵۸** ◆ هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مذبور قطعی نباشد، حکم الزام به تعمیر، در صورت فسخ حکم تخلیه، به ترتیب مقرر در نکات بالا قابل اجرا خواهد بود.

◆ **نکته ۱۵۹** ◆ در صورتی که مستأجر در مورد اجاره، حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد، موجر نمی‌تواند جزء در تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجب قطع آن را فراهم نماید، مگر اینکه مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره نپرداخته باشد.

◆ **نکته ۱۶۰** ◆ در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر، فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد بررسی قرار داده، عندالاقضا ترتیب وصول آن را خواهد داد.

◆ **نکته ۱۶۱** دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا است. موجر می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند. اعتراض در همان دادگاه رسیدگی و تصمیم دادگاه قطعی است.

◆ **نکته ۱۶۲** هرگاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن مشاهده نماید و متصرف ملک، مانع از رؤیت خریدار یا مالک گردد، مالک یا نماینده قانونی او می‌تواند برای رفع ممانعت به دادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه کند.

◆ **نکته ۱۶۳** تشخیص ضرورت امر، در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

◆ **نکته ۱۶۴** رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون، در دادگاه شهرستان و در تقاطعی که دادگاه شهرستان نباشد، در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید.

◆ **نکته ۱۶۵** دعاوی راجع به دولت، منحصراً در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود.

◆ **نکته ۱۶۶** حکم دادگاه در هر صورت، حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد.

◆ **نکته ۱۶۷** دعاوی مربوط به اطاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای دآوری است.

◆ **نکته ۱۶۸** در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود، دادگاه ضمن صدور حکم، مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد، برای تخلیه تعیین می‌نماید.

◆ **نکته ۱۶۹** در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود، مهلت مذکور، از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

◆ **نکته ۱۷۰** در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها صادر می‌شود، حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

◆ **نکته ۱۷۱** در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می‌شود، موجر مکلف است ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، وجه را به صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد، و الا حکم مزبور ملغی اثر خواهد بود، مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند.

◆ **نکته ۱۷۲** در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، تقاضای صدور اجراییه نماید حکم صادرشده ملغی است، مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تخلیه توافق شده باشد.

◆ **نکته ۱۷۳** وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی، عده‌ای را به منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به دادگاه‌ها معرفی می‌نماید، و تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده، دادگاه از کارشناسان مربوط استفاده خواهد کرد.

◆ **نکته ۱۷۴** طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان، به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است.

◆ **نکته ۱۷۵** در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناسان معرفی ننماید، طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

◆ **نکته ۱۷۶** کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم که طرفین، به منظور جلوگیری از اجرای این قانون اتخاذ نمایند، پس از اثبات در دادگاه باطل و بلااثر خواهد شد.

۱- تخلیه در رأس انقضای مدت مدت
 موجر در این ۳ مورد، باید تمام حق کسب و پیشه مستأجر را پرداخت کند.
 ۱- نیاز شخص موجر برای امر تجارت
 ۲- تجدید بنا
 ۳- تغییر کاربری از تجاری به مسکونی جهت استفاده خانواده
 موجر

تخلیه اماکن

تجاری در

قانون ۵۶

۲- تخلیه پیش از انقضای مدت
 ۱- تعدی یا تفریط مستأجر ﴿ حق کسب و پیشه منتفی است.﴾
 ۲- تغییر شغل توسط مستأجر که عرفاً مشابه شغل سابق نباشد (بدون اجازه موجر) ﴿ حق کسب و پیشه منتفی است.﴾
 ۳- انتقال مال مورد اجاره به دیگری، بدون اذن موجر ﴿ مستأجر می تواند نیمی از حق کسب و پیشه خود را مطالبه کند.﴾
 ۴- عدم پرداخت مال الاجاره توسط مستأجر ﴿ حق کسب و پیشه مستأجر منتفی است.﴾

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶

◆ فصل اول: روابط موجر و مستأجر ◆

◆ **نکته ۱۷۷** از تاریخ اجرای این قانون اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

◆ **نکته ۱۷۸** قراردادهای عادی اجاره، باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد امضا گردد.

◆ **نکته ۱۷۹** پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی تخلیه، عین مستأجره در اجاره نامه با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته ملک تخلیه خواهد شد.

◆ **نکته ۱۸۰** در اجاره نامه های عادی پس از انقضای مدت اجاره ظرف یک هفته پس از تقدیم دادخواست تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت (در قانون سال ۵۶ با انقضای مدت اجاره پایان نمی پذیرفت).

◆ **نکته ۱۸۱** رسیدگی به تقاضای تخلیه در مورد اجاره نامه های عادی، در حال حاضر در صلاحیت شورای حل اختلاف است.

◆ **نکته ۱۸۲** اگر اجاره نامه به صورت رسمی تنظیم شده باشد پس از انقضای مدت اجاره موجر می تواند تخلیه مستأجره را از اجرای ثبت درخواست بکند.

◆ **نکته ۱۸۳** در صورتی که موجر مبلغی را به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه یا سند تمهیدآور مشابه آن از مستأجر دریافت نماید، تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر، موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر یا سپردن آن به دایره اجرا است.

◆ **نکته ۱۸۴** چنانچه موجر، مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارت وارده و پرداخت بدهی‌های فوق از محل وجوه باشد، موظف است هم‌زمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید.

◆ **نکته ۱۸۵** دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

◆ **نکته ۱۸۶** هرگاه مستأجر در مورد مفاد قرارداد ارائه شده از سوی موجر، مدعی هرگونه حقی باشد، ضمن اجرای دستور تخلیه، شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارت وارده حکم مقتضی صادر می‌شود.

◆ فصل دوم: سرقتی ◆

◆ **نکته ۱۸۷** هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستأجر دریافت نماید.

◆ **نکته ۱۸۸** مستأجر می‌تواند در اثنا مدت اجاره، برای واگذاری حق خود، مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به‌عنوان سرقتی دریافت کند، مگر اینکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر، از وی سلب شده باشد.

◆ **نکته ۱۸۹** سرقتی، حقی مالی است که با اراده طرفین ایجاد می‌شود.

◆ **نکته ۱۹۰** سرقفلی صرفاً در املاک تجاری و قائم به محل و قابل اعراض و اسقاط است.

◆ **نکته ۱۹۱** انتقال آن، هم با سند عادی و هم با سند رسمی است. با تعدی و تفریط از بین نمی‌رود و پابرجاست.

◆ **نکته ۱۹۲** در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی، سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد (مهم).

◆ **نکته ۱۹۳** چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد، و مستأجر با دریافت سرقفلی، ملک را به دیگری واگذار نماید، پس از پایان مدت اجاره، مستأجر اخیر، حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

◆ **نکته ۱۹۴** هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد، مالک حق افزایش اجاره‌بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید، در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر یا مستأجر دیگر، مبلغی به‌عنوان سرقفلی، بر اقساط حقوق خود دریافت نماید.

◆ **نکته ۱۹۵** هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک، عین مستأجره را به غیر از مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجازه متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می‌تواند با اسقاط حق خود و تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

◆ **نکته ۱۹۶** چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر، سرقفلی به مالک نپرداخته باشد یا اینکه مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد، هنگام تخلیه عین مستأجره، حق دریافت سرقفلی را نخواهد داشت (مهم).

◆ **نکته ۱۹۷** در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز است، هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود، با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.