

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

مجموعه
قوانین و مقررات
جامع

آزمون وکالت

تدوین: گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات چتر دانش

- عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
Iran. Laws, etc
- عنوان و نام پدیدآور : مجموعه قوانین و مقررات جامع آزمون وکالت / تدوین
گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
- مشخصات نشر : تهران: چتر دانش، ۱۳۹۸
- مشخصات ظاهری : ۵۷۵ ص.
- شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۳۵۲-۷
- وضعیت فهرست نویسی: فیپا
- موضوع : آیین دادرسی مدنی -- ایران
- موضوع : Civil procedure -- Iran
- موضوع : حقوق -- ایران
- موضوع : Law -- Iran
- موضوع : وکالت -- ایران
- موضوع : Mandate (Contract) -- Iran
- شناسه افزوده : موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
- رده بندی کنگره : KMH1704
- رده بندی دیویی : ۳۴۷/۵۵
- شماره کتابشناسی ملی : ۵۸۱۸۱۸۹

-
- نام کتاب : مجموعه قوانین و مقررات جامع آزمون وکالت
 - ناشر : چتر دانش
 - تدوین : گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
 - نوبت و سال چاپ : هشتم-۱۴۰۲
 - شمارگان : ۲۰۰۰
 - شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۳۵۲-۷
 - قیمت : ۳۸۰۰۰۰ تومان

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

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۳۳۷۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۳۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرترفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده 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 همت گمارد 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 منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

بسم الله الرحمن الرحيم

از نیازهای داوطلبان برای شرکت در آزمون، شناخت منابعی است که در سال‌های گذشته از آن‌ها سوال طرح شده است، انتخاب منابع معتبر یکی از عوامل موفقیت است. مشاورین با توجه به تفاوت نیازهای علمی داوطلبان و هدف‌گذاری آن‌ها، منابع متفاوتی را پیشنهاد می‌نمایند، که با انتخاب منابع خوب و مطالعه صحیح آنها امکان قبولی در آزمون به وجود خواهد آمد.

محدوده هر یک از مواد امتحانی آزمون بسیار گسترده است و می‌توان برای هر درس چندین کتاب و منبع مطالعاتی معرفی کرد. عمده‌ترین دغدغه داوطلبان انتخاب صحیح منابع مطالعاتی است و این تعدد عمدتاً باعث سردرگمی شده است. بعضی از این عزیزان با توجه به حساسیت‌هایی که دارند متأسفانه وقت و زمان زیادی را صرف این کار می‌کنند و پس از این شاخه و آن شاخه پریدن و از دست دادن زمانی که باید صرف مطالعه شود، در نهایت همچنان در انتخاب بهترین منابع مردد هستند.

مهم‌ترین منبع آزمون و کالت قوانین و مقررات موضوعه است. و از این رو کثرت قوانین و مقررات خاص داوطلبان را با حجم زیادی از مواد قانونی مواجه کرده است که تحت عنوان قوانین جانبی به قوانین اصلی اضافه شده‌اند. برای اولین بار در سال ۱۳۹۸ بود که این سنت‌شکنی از سوی اتحادیه سراسری کانون‌های وکلای دادگستری ایران (اسکودا) صورت گرفت و در اطلاعیه‌ای لیست قوانین خاص حقوقی و جزایی آزمون کارآموزی و کالت را منتشر کرد.

تجربه چندین ساله انتشارات چتر دانش در ارائه خدمات آموزشی از جمله انتشار کتاب‌های قانونی همراه با آرای وحدت‌رویه، و قانون‌یارها و غیره و همچنین بازخوردهایی که از داوطلبان موفق دوره‌های گذشته که رتبه‌های برتر آزمون را کسب کرده‌اند، به دست آورده‌ایم و حجم قابل توجه این قوانین و مقررات خاص اعلامی و فرصت محدود داوطلبان برای آمادگی شرکت در آزمون، انتشارات چتر دانش را بر آن داشت تا اقدام به تدوین کتاب مجموعه قوانین و مقررات خاص حقوقی و جزایی آزمون کند، تا به سهم خود اندکی از بار سنگینی را که قوانین خاص آزمون بر دوش داوطلبان نهاده است را بکاهیم.

می‌توان کتاب حاضر را به همه داوطلبین آزمون و کالت پیشنهاد داد، تا از سردرگمی مطالعه قوانین خاص اضافی و چندین عنوان کتاب متعدد بی‌نیاز شوند.

قوانین و مقررات خاص حقوقی و جزایی به خاطر کاربردی و آزمون‌ی بودن از جایگاه و اهمیت ویژه‌ای در میان دانش‌آموختگان حقوق برخوردار است، بنابراین نه تنها برای آمادگی در آزمون و کالت توصیه می‌شود، بلکه با رویکرد معرفی مهم‌ترین قوانین و مقررات خاص برای آزمون‌های قضاوت، مشاوران حقوقی، سردفتری، کارشناسی ارشد، دکتری و هر آزمون حقوقی دیگر است که هر داوطلب با مطالعه صحیح آن، به تسلط کامل در هر درس به آمادگی می‌رسد.

کتاب حاضر با توجه به لیست اعلامی قوانین و مقررات از سوی اتحادیه سراسری کانون‌های وکلای دادگستری ایران (اسکودا) برای آزمون وکالت سال ۱۴۰۲ گردآوری شده است و توجه به چند نکته ذیل ضروری است:

۱. برای سهولت در یادگیری کتاب مطابق با مواد امتحانی آزمون کارآموزی وکالت است، بخش‌بندی شده است. داوطلبین گرامی باید به این نکته توجه نمایند که قوانین و مقرراتی که در بخش‌های مختلف آمده‌است با یکدیگر مرتبط‌اند و لازم است تمام آنها مطالعه شود.

۲. در کتاب، دو مورد از مواد قانونی در دو بخش مختلف از عناوین لیست اعلامی آمده است که به جهت اهمیت موضوع و پیوستگی مطالب از آوردن بیش از یک بار خوداری نموده‌ایم که این موارد عبارتند از: الف. آیین دادرسی مدنی (قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی) که در لیست اعلامی در قسمت آیین دادرسی کیفری تکرار شده است.

ب. قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی که در لیست اعلامی در قسمت حقوق جزا تکرار شده است.

در پایان لازم به ذکر است انتشارات چتردانش با چاپ تخصصی کتب آموزشی و پژوهشی در حوزه رشته حقوق و فقه آماده خدمت‌رسانی بدون واسطه به جامعه حقوقی در کشور است. داوطلبان برای خرید کتاب‌های موردنظر می‌توانند به فروشگاه آنلاین کتاب‌های حقوقی چتردانش به آدرس <http://shop.chatredanesh.ir/> مراجعه نمایند.

دپارتمان قوانین و مقررات انتشارات چتردانش

شهریور ۱۴۰۲

بخش نخست: حقوق مدنی

- ۱۱.....
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ ۱۲
- آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۹/۰۳ ۲۱
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶ ۲۲
- آیین‌نامه اجرایی روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶ ۲۴
- قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱/۱۲/۰۱ ۲۷
- آیین‌نامه اجرایی قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۲۷ ۳۷
- قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۰۲/۰۷ ۴۹
- قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹/۰۴/۰۲ ۵۲
- آیین‌نامه مواد ۲۷۹ و ۲۸۸ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۲۲ ۸۶
- آیین‌نامه ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۲۲ ۸۷
- قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ۸۹
- آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۰۷ ۹۴
- قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵/۰۲/۲۰ ۹۷
- آیین‌نامه اجرایی ماده (۳) قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه (بیمه حوادث راننده مسبب حادثه) مصوب ۱۳۹۶/۰۴/۲۸ ۱۱۵
- آیین‌نامه اجرایی ماده (۵) قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۷/۰۲/۱۶ ۱۱۹
- آیین‌نامه اجرایی نحوه انتقال تخفیفات حاصل از نداشتن حوادث منجر به خسارت موضوع تبصره ماده (۶) قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۷/۰۷/۱۵ ۱۲۱
- آیین‌نامه تعیین میزان ظرفیت مجاز وسایل نقلیه موضوع ماده (۱۲) قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۷/۰۳/۲۰ ۱۲۴
- آیین‌نامه اجرای ماده (۳۰) قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث

ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۶/۰۵/۰۸ ۱۲۶

آیین‌نامه نحوه رسیدگی به قصور یا تخلف شرکت‌های بیمه (موضوع ماده (۵۷) قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه) مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۰۸ ۱۲۹

قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸/۱۰/۱۱ ۱۳۶

آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۱ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۵۰/۱۰/۰۴ ۱۴۰

قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰/۰۷/۲۴ ۱۴۳

آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۱/۰۶/۲۷ ۱۶۹

آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۱ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت و بند (ر) تبصره ۲ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۱ کل کشور مصوب ۱۴۰۱/۰۶/۲۷ ۱۷۱

دستورالعمل اجرایی ماده ۵۶ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۲/۰۲/۰۵ ۱۷۵

دستورالعمل اجرایی ماده ۶۵ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۱/۰۱/۳۰ ۱۸۱

بخش دوم: آیین دادرسی مدنی ۱۸۷

قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳/۰۴/۱۵ ۱۸۸

آیین‌نامه اصلاحی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۱/۱۱/۰۹ ۱۹۳

قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶/۰۸/۰۱ ۲۰۰

قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۴/۰۳/۲۳ ۲۲۰

آیین‌نامه قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۹/۰۶/۱۸ ۲۲۶

قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ ۲۳۰

آیین‌نامه اجرایی قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۹۵/۱۰/۰۴ ۲۳۸

قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ با اصلاحات ۱۴۰۲ ۲۴۵

لایحه استقلال کانون وکلای دادگستری مصوب ۱۳۳۳/۱۲/۰۵ ۲۷۳

اصلاح آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی استقلال کانون وکلای دادگستری مصوب ۱۳۳۴ ۲۷۸

قانون کیفیت اخذ پروانه وکالت دادگستری مصوب ۱۳۷۶/۰۱/۱۷ ۲۹۳

بخش سوم: آیین دادرسی کیفری ۲۹۷

قانون احترام به آزادی‌های مشروع و حفظ حقوق شهروندی مصوب ۱۳۸۲/۰۲/۱۵ ۲۹۸

بخش چهارم: حقوق تجارت ۳۰۱

قانون اداره تصفیه امور ورشکستگی مصوب ۱۳۱۸/۰۴/۲۴ ۳۰۲

قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۰۲ ۳۱۰

قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۰۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی ۳۱۳

قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۲۵ ۳۲۴

قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴/۰۹/۰۱ ۳۷۴

آیین‌نامه اجرایی قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۶/۰۴/۰۳ ۳۸۷

قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۰۹/۱۷ ۳۹۰

آیین‌نامه اجرایی ماده (۳۲) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲ ۴۰۵

آیین‌نامه اجرایی ماده (۴۸) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۴/۰۵/۰۲ ۴۱۲

قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذی‌صلاح به عنوان حسابدار رسمی

مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۱ ۴۱۴

آیین‌نامه اجرایی تبصره (۴) قانون استفاده از خدمات تخصصی حرفه‌ای حسابداران ذی‌صلاح

به‌عنوان حسابدار رسمی مصوب ۱۳۷۹/۰۶/۱۳ ۴۱۵

قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب

۱۳۹۸/۰۲/۱۵ ۴۲۳

آیین‌نامه اجرایی جزء (۳) بند (الف) ماده (۴) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی

کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۹/۰۷/۰۹ ۴۳۶

آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از

کالای ایرانی موضوع نحوه واگذاری مطالبات قراردادی مصوب ۱۳۹۹/۰۷/۱۶ ۴۳۸

آیین‌نامه اجرایی جزء (۴) بند (الف) ماده (۴) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی

کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۹/۰۷/۲۰ ۴۴۶

آیین‌نامه اجرایی تبصره (۵) بند (ب) ماده (۵) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۹/۰۸/۱۴ ۴۴۸

آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۴) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۴۰۰/۰۲/۰۱ ۴۴۹

آیین‌نامه تعیین مشوق‌های موضوع جزء (۴) بند (ب) ماده (۱۹) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۴۰۰/۰۴/۰۶ ۴۵۲

آیین‌نامه تشویق به مشارکت موضوع ماده (۱۵) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۰۶ ۴۵۴

دستورالعمل نحوه رسیدگی به پرونده‌های موضوع قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۹/۰۹/۰۵ ۴۵۸

آیین‌نامه اجرایی بندهای (الف) و (ب) ماده (۹) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی راجع به مؤسسات (صندوق‌های) تضمین مصوب ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ ۴۶۰

آیین‌نامه اجرایی بند (د) الحاقی به ماده (۹) قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۴۰۱/۰۷/۲۰ ۴۶۷

بخش پنجم: حقوق جزا ۴۶۹

قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷/۰۶/۲۸ ۴۷۰

قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸/۰۱/۰۵ ۴۷۵

قانون مجازات اشخاصی که برای بردن مال غیر تبانی می‌نمایند مصوب ۱۳۰۷/۰۵/۰۳ ۴۷۷

قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۰۲ ۴۷۸

آیین‌نامه اجرایی قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۸/۰۹/۱۱ ۴۸۶

آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۹۸/۰۷/۲۱ ۴۹۹

قانون جرایم رایانه‌ای مصوب ۱۳۸۸/۰۳/۰۵ ۵۵۱

قانون جرم سیاسی مصوب ۱۳۹۵/۰۲/۲۰ ۵۶۰

قانون تشدید مجازات اسیدپاشی و حمایت از بزه‌دیدگان ناشی از آن مصوب ۱۳۹۸/۰۷/۲۱ ۵۶۲

۵۶۴	.....	۱۳۱۰/۱۲/۲۶	مصوب	املاک و اسناد	ثبت	قانون	جزایی	احکام			
۵۶۸	۱۳۴۷/۱۲/۲۴	مصوب	تجارت	قانون	قسمتی	از	اصلاح	قانونی	لايحه	جزایی	احکام
۵۷۴	.....	۱۳۹۱/۱۲/۰۱	مصوب	خانواده	حمایت	قانون	جزایی	احکام			

بخش نخست

حقوق مدنی

قانون روابط موجر و مستاجر

مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲

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 بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به‌عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به‌منظور 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 نمی‌باشد:

- 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 به‌منظور سکونت عرفاً به‌طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند، اجاره داده می‌شود.

۴- کلیه واحدهای مرکب از رییس کل دادگاه استان مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آن‌ها از تاریخ لازم‌الاجرا 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 هم 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 به‌موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند برحسب مورد از طرف دادستان یا رییس 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 ۴^۱ - موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره‌بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر کارشناس، اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

ماده ۵ - 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 تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم، محکوم می‌نماید، 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. مستأجر نیز می‌تواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره‌بها رد مابه‌التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند.

تبصره - مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره‌بها صادر می‌نماید نیز جاری خواهد بود.

ماده ۶ - مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه اجاری طرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد به‌عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره‌نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز به‌وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.

فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه

ماده ۷ - در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به‌عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند. 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 تأخیر تأدیه آن نخواهد بود.

تبصره ۱- 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 این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است.

تبصره ۲- دریافت وجه بابت اجاره‌بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود.

ماده ۸- دادگاه شرایط اجاره‌نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و شرایط مندرج در اجاره‌نامه سابق (در صورتی که قبلاً اجاره‌نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

ماده ۹- در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شرایط قبلی مال‌الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره‌نامه تنظیم کنند. هرگاه در این مدت 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 در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند، هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضاء 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.

ماده ۱۰- مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد.

هرگاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره‌نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید. در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.

ماده ۱۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح بنمایند:

- ۱- شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به‌طور کامل و مشخص.
- ۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
- ۳- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴- مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره‌بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زاید بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.

- ۵- اجاره به‌منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه به‌منظور دیگری باشد قید آن به‌طور صریح.
- ۶- مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به‌نحو اشاعه دارد یا خیر.
- ۷- تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی.

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

- ماده ۱۲-** در موارد زیر مستأجر می‌تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند.
- ۱- در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد. (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی).
- ۲- اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آن را از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد.
- ۳- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد.
- ۴- در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه.
- ۵- 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.
- ماده ۱۳-** هرگاه مستأجر به‌علت انقضاء 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 به‌وسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود.
- در صورتی که موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. از این تاریخ رابطه استیجاری قطع می‌شود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت به موجر یا نماینده قانونی او اخطار می‌کند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد، تعهدات او به‌موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره‌نامه برقرار است.
- ماده ۱۴-** در موارد زیر موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.
- ۱- در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه و یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت‌الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.
- ۲- در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به‌عنوانی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره‌نامه تنظیم شده باشد.

- ۳- در صورتی که در اجاره‌نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در این صورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید درخواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی‌شود.
- ۴- در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد.
- ۵- هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد.
- ۶- در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی برخلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد.
- ۷- 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.
- ۸- در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد.
- ۹- در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد 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 عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید.
- هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره‌بها به دادگاه مراجعه کند.
- در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه 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، ولی هر مستأجر فقط یک‌بار می‌تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.
- تبصره ۱-** در صورتی که مستأجر دوبار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره‌بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره‌بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.
- تبصره ۲-** در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود.
- تبصره ۳-** در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دایر کردن آن ممنوع است، در مورد اجاره دایر نماید، دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار می‌دهد.

تبصره ۴- در صورتی که مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

ماده ۱۵- علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضاء مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جایز است.

۱- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری‌ها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

۲- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

۳- 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.

در موارد سه‌گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد.

ماده ۱۶- در موارد مذکور در ماده قبل و همچنین در موارد مذکور در بند ۳ و ۴ ماده ۱۴ هرگاه مالک حسب مورد تا شش ماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یک سال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید به درخواست مستأجر سابق به پرداخت مبلغی معادل یک سال اجاره‌بها یا اجرت‌المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد مگر آنکه 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 بوده است.

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

ماده ۱۷- در تمام مواردی که تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت می‌گیرد باید از طرف دادگاه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد.

فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت

ماده ۱۸- میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیون‌های مربوط مجلسین خواهد رسید، تعیین می‌گردد.

ماده ۱۹- در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به‌موجب 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. 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 آلا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره‌نامه سابق یا دفترخانه نزدیک

ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم‌مقام مستأجر سابق خواهد بود.

هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی‌الاثرب خواهد بود.

تبصره ۱- در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

تبصره ۲- حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

فصل ششم - تعمیرات

ماده ۲۰- 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 و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.

ماده ۲۱- رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود 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 شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲- هرگاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌نماید.

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

تبصره- رسیدگی به دعاوی مذکور در مادتين ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۳- اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی به دعوی تعمیرات نیست. هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد حکم الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده ۲۱ قابل اجرا خواهد بود.

ماده ۲۴- 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 جز در مورد تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر اینکه مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره نپرداخته باشد.

در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد.

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 می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

تبصره ۱- هرگاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به سازمان‌های مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتی که اتصال و به کار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر می‌تواند براساس قبوض سازمان‌های مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره‌بها کسر نماید.

تبصره ۲- تعمیرات تأسیسات و قسمت‌های مشترک آپارتمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود.

ماده ۲۵- 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 رویت 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، دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد به مأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجرا دستور می‌دهد تا خریدار و مالک به معیت مأمورین ملک را رویت نمایند. تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است.

ماده ۲۶- رسیدگی به کلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل به عمل می‌آید.

مگر دعاوی به دولت که منحصرأ در دادگاه شهرستان رسیدگی می‌شود، حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اتاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

تبصره ۱- در مواردی که میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره‌بهای ماهانه زائد بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است.

ماده ۲۷- 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. حکم تخلیه مدارسی که با اجازه رسمی مقامات صلاحیت‌دار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره ۱- در مواردی که حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره ۲- در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها صادر می‌شود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

ماده ۲۸- در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد و الا حکم مزبور ملغی‌الاثراً خواهد بود مگر اینکه

طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نماید. حکم صادر شده ملغی‌الاثراست مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.

تبصره- مدت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود.

ماده ۲۹- وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده‌ای را به‌منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به دادگاه‌ها معرفی می‌نماید و تا زمانی که تجدید انتخاب به‌عمل نیامده دادگاه‌ها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد.

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به‌موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است. در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

ماده ۳۰- کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیم که طرفین به‌منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.

ماده ۳۱- این قانون در نقاطی اجراء می‌شود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ در آن نقاط به‌مرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری یا جلب نظر وزارت مسکن و شهرسازی لزوم اجرای آن را آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

ماده ۳۲- از تاریخ اجرای این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود.

آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۹/۰۳

- ماده ۱-** کارشناسانی ممکن است به کارشناسی در امور مربوط به قانون روابط موجر و مستأجر انتخاب شوند که دارای شرایط زیر باشند:
- ۱- پروانه کارشناسی آنها مربوط به امور مذکور در قانون روابط موجر و مستأجر باشد.
 - ۲- حداقل پنج سال از تاریخ صدور پروانه کارشناسی آنها گذشته باشد.
 - ۳- سابقه محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا نداشته به علاوه طی دو سال منتهی به زمان انتخاب هیچگونه محکومیت انتظامی نداشته باشند.
- ماده ۲-** اداره فنی وزارت دادگستری هر دو سال یکبار در بهمن ماه اسامی کارشناسان واجد شرایط هر حوزه را با توجه به ضوابط مذکور در ماده فوق تهیه میکند.
- ماده ۳-** کمیسیونی مرکب از رییس کل دادگاه استان مرکز و رییس کل دادگاه شهرستان تهران و مدیرکل قضایی و مدیرکل دفتر تشکیلات و بودجه و رییس اداره فنی وزارت دادگستری پس از بررسی گزارش اداره فنی اسامی کارشناسان لازم مربوط به هر حوزه را تعیین می‌کند و اداره فنی قبل از پایان سال صورت اسامی آنان را به دادگاهها اعلام می‌نماید.
- ماده ۴-** نام هر یک از کارشناسان منتخب که محکومیت انتظامی پیدا کند از صورت مزبور حذف می‌شود و این حذف نام هم به وسیله اداره فنی به دادگاههای حوزه قضایی مربوط اعلام می‌گردد.
- ماده ۵-** حق الزحمه کارشناسان در دعاوی موجر و مستأجر از طرف دادگاه با توجه به کمیت و کیفیت و شرایط کار و خواسته دعوی در حدود تعرفه زیر تعیین خواهد شد:
- الف- برای تعیین اجاره‌بها در موارد نامعلوم بودن میزان اجاره از سه هزار ریال تا یکصد و بیست هزار ریال.
 - ب- در مورد تعمیرات از پنج هزار ریال تا یکصد و پنجاه هزار ریال.
 - پ- در مورد تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت از شش هزار ریال تا دویست هزار ریال.

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶

فصل اول - روابط موجر و مستأجر

ماده ۱- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آنکه با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

ماده ۲- 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 به‌عنوان شهود گواهی گردد.

ماده ۳- پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دواير اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴- در صورتی که موجر مبلغی به‌عنوان ودیعه یا تضمین یا فرض‌الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال‌الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی‌های فوق از محل وجوه یاد شده 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. در این صورت 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.

ماده ۵- چنانچه 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 خسارات وارده حکم مقتضی صادر می‌شود.

فصل دوم - سرقتی

ماده ۶- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به‌عنوان سرقتی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر