

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

مجموعه
قوانین و مقررات
جامع

آزمون وکالت

تدوین: گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش

انتشارات چتر دانش

بخش نخست: حقوق مدنی

۸.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۱۷.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۱۹.....	قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱
۳۰.....	قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹
۳۳.....	قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹
۶۹.....	قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳
۷۳.....	قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ مجلس شورای ملی
۷۴.....	قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹
۷۹.....	قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳ مجلس شورای اسلامی
۸۸.....	قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶
۹۴.....	قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵ با آخرین اصلاحات والحاقت ۱۳۶۳
۱۰۷.....	قانون اجازه رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیر شیعه در محاکم مصوب ۱۳۱۲
۱۰۸.....	قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵
۱۲۷.....	قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان مصوب ۱۳۸۸
۱۳۳.....	قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸

بخش دوم: آیین دادرسی مدنی

۱۳۹.....	قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۰۴
۱۵۱.....	قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶
۱۷۲.....	قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۳
۱۷۸.....	قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴
۱۸۶.....	قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲
۲۰۶.....	قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹
۲۴۲.....	قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳
۲۴۶.....	قانون وکالت مصوب ۱۳۱۵
۲۵۵.....	لایحه استقلال کانون وکلای دادگستری مصوب ۱۳۳۳
۲۶۱.....	قانون کیفیت اخذ پروانه وکالت دادگستری مصوب ۱۳۷۶
۲۶۴.....	آیین دادرسی کار مصوب ۱۳۹۲
۲۸۰.....	آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوبه ۱۳۸۷ رئیس قوه قضاییه

بخش سوم: آیین دادرسی کیفری..... ۳۱۳

- اصول جزایی قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸ با اصلاحات ۱۳۶۸ ۳۱۴
قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳ با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۰۴ ۳۱۶
قانون احترام به آزادیهای مشروع و حفظ حقوق شهروندی مصوب ۱۳۸۲ ۳۲۸
آیین‌نامه نحوه اجرای احکام حدود، سلب حیات، قطع عضو، قصاص نفس و عضو و جرح، دیات، شلاق، تبعید، نفی بلد، اقامت اجباری و منع از اقامت در محل یا محل‌های معین مصوب ۱۳۹۸
رئیس قوه قضاییه ۳۳۰

بخش چهارم: حقوق تجارت..... ۳۵۳

- قانون اداره تصفیه امور ورشکستگی مصوب ۱۳۱۸ ۳۵۴
قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی ۳۶۲
قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات و الحاقات ۱۳۷۲، ۱۳۸۲ و ۱۳۹۷ ۳۶۶
بخشنامه صادره از بانک مرکزی در خصوص شرایط صدور و استفاده از چک‌های تضمین شده مورخ ۱۳۹۷/۹/۱۱ ۳۷۶
قانون اصلاح ماده ۲۴۱ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۹۵ ۳۷۸
قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه ای حسابداران ذیصلاح به عنوان حسابدار رسمی مصوب ۱۳۷۲ ۳۷۹
قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت مصوب ۱۳۷۶ ۳۸۰
آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت مصوب ۱۸ مرداد ۱۳۷۷ ۳۸۳
قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰ با اصلاحات بعدی ۳۸۹
قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۰ با اصلاحات بعدی ۴۲۲
قانون اجرای سیاستهای کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی مصوب ۱۳۸۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام با اصلاحات و الحاقات بعدی ۴۴۴
مواد مرتبط از قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰-۱۳۹۶) ۴۸۷
مواد مرتبط از قانون احکام دائمی قوانین برنامه توسعه ۴۸۹
قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ ۴۹۳
قانون اجازه ثبت شعبه یا نمایندگی شرکت‌های خارجی مصوب ۱۳۷۶ ۵۰۶
قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۳۹۸ ۵۰۷
قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲ ۵۲۰
قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶ ۵۳۴

بخش پنجم: حقوق جزا..... ۵۴۹

- قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی..... ۵۵۰
- قانون مجازات اخلاکگران در نظام اقتصادی کشور مصوب ۱۳۶۹ با اصلاحات ۱۳۸۴..... ۵۵۴
- قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ مجلس شورای ملی..... ۵۵۶
- قانون مجازات اشخاصی که برای بردن مال غیر تبانی می نمایند مصوب ۱۳۰۷..... ۵۵۸
- قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات و الحاقات ۱۳۷۲، ۱۳۸۲ و ۱۳۹۷..... ۵۵۹
- بخشنامه صادره از بانک مرکزی در خصوص شرایط صدور و استفاده از چک های تضمین شده مورخ ۱۳۹۷/۹/۱۱..... ۵۶۹
- قانون مبارزه با قاچاق کالا و ارز مصوب ۳ دی ۱۳۹۲ مجلس شورای اسلامی با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۵۷۱
- قانون جرائم رایانه ای مصوب ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی..... ۵۹۷
- قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات و الحاقات ۱۳۹۷..... ۶۰۵
- قانون مبارزه با قاچاق انسان مصوب ۱۳۸۳..... ۶۱۳
- قانون نحوه مجازات اشخاصی که در امور سمعی و بصری فعالیت های غیرمجاز می نمایند مصوب ۱۳۸۶..... ۶۱۵
- قانون جرم سیاسی مصوب ۱۳۹۵..... ۶۱۹
- قانون مجازات خودداری از کمک به مصادومین و رفع مخاطرات جانی مصوب ۱۳۵۴ مجلس شورای ملی..... ۶۲۱
- قانون مبارزه با مواد مخدر مصوب ۱۳۷۶ با آخرین اصلاحات و الحاقات..... ۶۲۲
- قانون مجازات قاچاق اسلحه و مهمات و دارندگان سلاح و مهمات غیرمجاز ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی..... ۶۳۴
- قانون تشدید مجازات اسیدپاشی و حمایت از بزه دیدگان ناشی از آن مصوب ۱۳۹۸..... ۶۳۸
- احکام جزایی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰..... ۶۴۰
- احکام جزایی لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت (مصوب ۱۳۴۷ کمیسیون خاص مشترک مجلسین)..... ۶۴۳
- احکام جزایی قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱..... ۶۴۹

پیوست..... ۶۵۳

- آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی مصوب ۱۳۹۷ رییس قوه قضاییه..... ۶۵۴
- قانون نظارت بر رفتار قضات مصوب ۱۳۹۰..... ۶۶۲
- آیین نامه اجرایی قانون نظارت بر رفتار قضات مصوب ۱۳۹۲..... ۶۷۳

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 جلوگیری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف، متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۲- موارد زیر مشمول مقررات این قانون 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 به منظور سکونت عرفاً به‌طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکنند، اجاره داده می‌شود.
- ۴- کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ (۲۵۳۴) شاهنشاهی) 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 به موجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند برحسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار می‌شود که ظرف یک ماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع به دستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده می‌شود.

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

فصل دوم: میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن

ماده ۳- در مواردی که اجاره‌نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره‌بها همان است که در اجاره‌نامه قید شده و هرگاه اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده

است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره‌بها به نرخ عادلانه روز تعیین می‌شود.

ماده ۴- موجر یا مستأجر می‌تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره‌بها را بنماید، مشروط به این که 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.^۱

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 ظرف 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 مال الاجاره 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 این که 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 به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.
- ۶- مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو 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 به علت 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 به وسیله 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 به موجب 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 به عناوینی 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 این که 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 عراً مشابَه 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 مال‌الاجاره 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 اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست نماید.

هرگاه پس از صدور اجرائیه 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 بپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می‌تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را ننماید. 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 سکونی خواهد بود.

تبصره ۳- در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دائر 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 سکونی 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 جائز 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 سکونی 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 ۵- 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 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. 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، 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 ملغی‌الاثراً 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 تزئین 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 درمورد 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 درمورد تعمیرات ضروری آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم نماید مگر این که 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 اطاق‌های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای داوری است.

تبصره- در موردی 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 با 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 ملغی‌الاثرب خواهد بود مگر این که 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 ملغی‌الاثرب است 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 (۲۵۱۹ شاهنشاهی) صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع می‌شود.

ماده ۲۹- 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 دادگاه‌ها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد.

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به موجب 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 به منظور 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 (۲۵۱۹ شاهنشاهی) در آن نقاط به مرحله 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 (۲۵۱۹ شاهنشاهی) و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود.