

اجمالی از قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶

دکتر پرویز نوین *



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان د علومو، انساني او مطالعاتو فریښی
پرتال جامع علومو انسانی

قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، مجموعه‌ای از نکات مثبت و منفی است و شاید اصلح آن باشد که آنچه را می‌خواهیم در پایان این مقاله به عنوان نتیجه مطرح کنیم، در ابتدای امر به اختصار متذکر می‌شویم:

به کسانی که دست اندر کار قانون نویسی و قانون گذاری هستند، توصیه می‌شود که قانون موصوف باید بازنویسی شده، نکات منفی آن رفع و نکات مثبت آن توسعه و گسترش یابد.

اینک بحث اجمالی قانون یاد شده:

۱- قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، در نهایت اختصار (۱۳ ماده) تهیه شده است و مسائلی نظیر: فسخ یا بطلان قرارداد یا تعدی و تفریط مستأجر و غیره را به قانون مدنی احاله داده است.

۲- قانون سال ۱۳۷۶، قانونی محوری است. محورهای اساسی در این قانون عبارتند از: «تخلیه ظرف یک هفته» و «پرداخت یا عدم پرداخت سرقفلی». بقیه مسائل مطروحه در این قانون جنبه فرعی و تبعی دارند.

۳- نویسندگان قانون، نگرشی به قوانین کشورهای غربی خصوصاً در باب تخلیه عین مستأجره داشته‌اند که در این گونه کشورها، پس از انقضای مدت اجاره، عین مستأجره به هر صورت ظرف ۴۸ ساعت باید تخلیه گردد.

۴- در این قانون، اصل مالکیت (مالکیت موجر برعین مستأجره) به عنوان اساسی‌ترین و محترمترین حق عینی شخص مورد توجه و تأیید قرار گرفته است. بدیهی است که هرگاه در جامعه حق مالکیت مورد تردید و تزلزل قرار گیرد، سایر حقوق

عینی نظیر: حق حریم، تحجیر، وثیقه، ارتفاق و غیره معنایی نخواهند داشت.

۵- قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶، خوشبختانه از پراکندگی قوانین و مقررات جلوگیری کرده و در نهایت هر نوع رابطه استیجاری را تحت حاکمیت خود درآورده است.

و اما بحث درباره مواد قانون:

ماده یکم- ماده یک قانون موصوف همان گونه که گفته شد از پراکندگی امور و مقررات و دعاوی جلوگیری کرده و کلیه اماکن استیجاری اعم از: مسکونی، تجاری، آموزشی و غیره را با سند عادی یا رسمی تحت پوشش خود قرار داده که نکته‌ای مثبت تلقی می‌شود.

ماده دوم- به نظر می‌رسد که در ماده دو، قید این شرط یا نکته که «قرارداد اجاره بایستی بوسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد» زائد باشد، بخصوص که قانون موصوف ضمانت اجرای عدم گواهی دو نفر را اعلام نکرده است یعنی باید اعلام می‌گردید که در صورت عدم گواهی قرارداد توسط دو نفر، قرارداد اجاره باطل است یا غیر نافذ و یا صحیح. در آئین نامه اجرائی قانون فوق الذکر نیز بدین نکته پاسخی روشن داده نشده و فقط در بند پنج ماده دو اشاره بر آن دارد که «در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده دو قانون تنظیم نشده باشد» مشمول قانون سال ۱۳۷۶ نخواهد بود.

این شیوه قانون نویسی کاملاً اشتباه است. مقررات مبهم، مردم و مقام قضا را سردرگم می‌کند. اگر قرارداد اجاره عادی تابع قانون سال ۱۳۷۶ نیست، پس تابع کدام قانون است؟ تابع قوانین گذشته مالک و مستاجر که نمی‌تواند باشد، زیرا قرارداد اجاره بعد از لازم الاجرا شدن قانون ۱۳۷۶ منعقد شده است. مضافاً براینکه، هر قرارداد عادی اعم از آن که به گواهی دو نفر شاهد رسیده باشد یا خیر، صحت یا سقم آن در دادگاه می‌تواند مورد سؤال واقع شود.

ماده سوم- تازه‌ترین و بزرگترین بدعتی که در روابط موجر و مستاجر ایجاد شده

است، «تخلیه ظرف یک هفته» می‌باشد که در ماده سوم این قانون مندرج است. آن هم صرفاً با ارایه درخواست، و نه تقدیم دادخواست که خود بدعتی است جدید. همان طوری که قبلاً گفته شد، نویسندگان قانون موصوف قصد آن داشته‌اند که حق مالکیت و یا قاعده تسلیط را محترم شمرده، به موجر اطمینان خاطر دهند که در صورت انقضای مدت اجاره ظرف یک هفته می‌تواند ملک خود را مجدداً در تصرف خویش داشته باشد و این امری است مثبت و قابل دفاع.

نگارنده در مورد ماده سوم قانون روابط موجر و مستاجر فقط پیشنهاد می‌کند که «پلیس قضایی» مجدداً احیاء شود، زیرا ضابطین قوه قضائیه (که همان نیروی انتظامی باشد) بسیار درگیر مسائل گوناگون بوده و بعضاً آموزشهای لازم را جهت ابلاغ اوراق قضایی، تخلیه و مسائل نظیر آن را ندیده‌اند.

ماده چهارم - ماده چهار قانون علی‌الظاهر خالی از اشکال است و حقوق و تکالیف طرفین را نسبت به استرداد یا عدم استرداد مبلغی تحت عنوان ودیعه و تودیع آن در دایره اجرا روشن نموده است.

ماده پنجم - ماده پنج از نکته مثبتی برخوردار است و آن این است که هرگونه ادعای مستاجر علیه موجر نبایستی امر تخلیه را به تاخیر اندازد، در غیر این صورت با مسأله تخلیه ظرف یک هفته (در ماده سوم) در تناقض می‌افتد.

ماده ششم - ماده شش مربوط است به مسأله سرقتی در اماکن تجاری. این ماده دارای جنبه‌های مثبت و منفی است، به شرح زیر:

الف) هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، «می‌تواند» مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستاجر دریافت نماید. مفهوم مخالف این قسمت از ماده این است که مالک می‌تواند از گرفتن سرقتی صرف نظر یا امتناع نماید که موضوعی است کاملاً منطقی و قابل قبول. بخصوص آن که تبصره یک ماده شش، حکم مندرج در ماده مذکور را کامل کرده می‌گوید: «موجر چنانچه سرقتی گرفته باشد، در پایان مدت اجاره باید به مستاجر سرقتی بدهد و چنانچه سرقتی نگرفته باشد در پایان مدت

اجاره مستاجر حق مطالبه سرقفلی را ندارد». بر خلاف قاعده غیر معقول و غیر منطقی در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ که: «موجر چنانچه سرقفلی گرفته یا نگرفته باشد به هر صورت در هنگام تخلیه بایستی به مستاجر سرقفلی بدهد». جنبه منفی ماده شش، قاعده‌ای است که در روابط استیجاری در اماکن تجاری تا کنون به نحو منطقی حل نشده است.

تبصره دوم ماده شش می‌گوید: «...هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد» قیمت عادلانه روز، به عنوان یک عامل اقتصادی تورم زا، برای اصحاب دعوی و مقام قضائی مشکل آفرین شده است. دادگاه برای تعیین قیمت عادلانه سرقفلی، مسأله را به کارشناسی ارجاع می‌دهد. گاه دیده می‌شود که کارشناس، صرفاً قیمت املاک در منطقه موصوف را ملاک کار خود قرار می‌دهد و گاه کارشناس عوامل دیگری را مد نظر قرار می‌دهد. و بالاخره القائات و اظهار نظرهای طرفین نیز بی اثر نیست. آنچه مهم است این است که عملاً دیده می‌شود که موجر در موارد عدیده از گرفتن حکم تخلیه صرف نظر می‌نماید، زیرا قادر به پرداخت سرقفلی نیست. مثلاً ملک حدود ده میلیون تومان ارزش دارد و سرقفلی آن به رقمی بیش از دویست میلیون رسیده است (مانند مغازه‌های واقع در میدان محسنی و یا خیابان میرداماد). پرداخت سرقفلیهای سنگین از طرف موجر به مستاجر، باعث می‌شود که سنگینی بار به دوش مستاجر بعدی بیفتد که باید آن مغازه را اجاره کند و مستاجر نیز این هزینه را در قیمت کالا سرشکن می‌کند.

پیشنهاد

سرفقفلی ملک باید با یک روند منطقی و معتدل افزایش یابد و بر اساس مفاهیم ریاضی باشد (مانند مهریه خانمها که به نرخ روز با توجه به میانگین شاخص قیمتها تأدیه می‌شود).

نویسنده پیشنهاد می‌کند که در هنگام تخلیه عین مستاجر، موجر اصل سرقفلی دریافتی از مستاجر را به اضافه ۲۰ درصد آن به ازای هر سال اقامت مستاجر در ملک

تجاری، به مستاجر پرداخت نماید.

مثال:

مستاجر هنگام ورود به ملک تجاری، ده میلیون تومان به موجر سرقفلی داده و شش سال در ملک مذکور به کسب و کار مشغول بوده است، لذا هنگام تخلیه، مستاجر باید مبلغ ۲۲ میلیون تومان را دریافت نماید.

۱۰ میلیون تومان = اصل سرقفلی پرداختی به موجر

$$۱۰۰۰۰۰۰۰ \times ۲۰\% = ۲۰۰۰۰۰۰$$

$$۲۰۰۰۰۰۰ \times ۶ = ۱۲۰۰۰۰۰۰$$

$$۱۰۰۰۰۰۰۰ + ۱۲۰۰۰۰۰۰ = ۲۲۰۰۰۰۰۰$$

مواد هفتم و هشتم - به نظر می‌رسد که مواد هفت و هشت قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶، خارج از موازین حقوق تدوین شده و بایستی حذف شوند. مواد مذکور با ماده ۹۵۹ قانون مدنی در تناقض افتاده‌اند، زیرا ماده ۹۵۹ قانون مدنی می‌گوید: «هیچ کس نمی‌تواند به طور کلی حق تمتع و یا حق اجرا تمام یا قسمتی از حقوق مدنی را از خود سلب کند».

در مواد هفت و هشت قانون سال ۱۳۷۶ با عبارات و شروطی آشنا می‌شویم که با ماده ۹۵۹ سازگاری ندارد. بدین شرح:

«هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که تا زمانی که عین مستاجر در تصرف

مستاجر باشد، مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجر را نداشته باشد».

و یا ماده هشت می‌گوید: «هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجر را به غیر مستاجر اجاره ندهد.....». به نظر می‌رسد چنین شروطی باطل و خلاف مقتضای «اصل مالکیت» یا «قاعده تسلیط» است.

مالک (موجر)، علی القاعده بایستی بتواند در پایان مدت قرارداد اجاره، ملک خود را به هرکس که مایل است اجاره دهد و بایستی بتواند حداقل هر سه سال یک بار، و یا در مدت معقول دیگری، با نظر موافق دادگاه، میزان اجاره بها را تعدیل کند. در غیر این

صورت قاعده تصرفات مالکانه معنا و مفهومی ندارد.

ماده نهم - ماده ۹ در ارتباط با ماده ششم این قانون و ماده ۴۹۴ قانون مدنی (تخلیه به علت انقضاء مدت اجاره) بوده و بلا اشکال است.

ماده دهم - ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ خالی از عیب نیست و بایستی اصلاح شود. ماده ۱۰ می‌گوید: «در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می‌باشد، هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود، با نظر دادگاه تعیین خواهد شد» این ماده، با ماده سه قانون که تخلیه ظرف یک هفته را مطرح می‌کند در تناقض است. زیرا دعوی سرقفلی ممکن است ماهها در دادگاه به طول انجامد و لذا آن اطمینان‌خاطری که قانون‌گذار می‌خواسته برای موجر ایجاد کند تا بتواند ظرف یک هفته، مجدداً ملک خود را در تصرف داشته باشد از میان می‌برد. اگر پیشنهاد نگارنده دربارهٔ میزان سرقفلی و چگونگی محاسبه آن (پرداخت اصل سرقفلی و ۲۰ درصد به ازای هر سال اقامت مستاجر در ملک تجاری) پذیرفته شود، مسأله تخلیه و محاسبه و تادیه سرقفلی و صدور دستور مقتضی در یک دادگاه حداکثر مدت ۲۰ دقیقه به طول می‌انجامد.

ماده یازدهم - ماده ۱۱ ناقص است و احتیاج به دستکاری دارد. ماده ۱۱ می‌گوید «اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده، از شمول این قانون مستثنی است و مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهد بود».

باید به دو نکته توجه کرد:

اولاً - قانون مذکور در ۱۳۷۶/۵/۲۶ به تصویب رسیده است.

ثانیاً - قانون فوق‌الذکر در ۱۳۷۶/۷/۲، پس از انتشار در روزنامه رسمی کشور لازم‌الاجرا گردیده است.

لذا قراردادهای جدید اجاره از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲ تحت حاکمیت و شمول قانون ۱۳۷۶ قرار می‌گیرد که با متن ماده ۱۱ اختلاف دارد.

خوشبختانه این نقص انشای قانون در نشست آقایان قضات در تاریخ ۱۳۷۷/۳/۶

حل گردیده است. نظریه آقایان قضات به طور خلاصه حاکی از این است که با توجه به ماده دو قانون مدنی که مقرر داشته: «قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در سراسر کشور لازم الاجرا است، مگر آنکه در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد» و با توجه به ماده یک قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ که تصریح به لازم الاجرا شدن این قانون دارد، قانون مذکور با انقضای ۱۵ روز پس از انتشار قابلیت اجرا دارد.^۱

ماده دوازدهم - ماده ۱۲ قانون که مسأله آیین نامه اجرایی را مطرح می‌کند مرتفع شده و آیین نامه اجرایی این قانون در تاریخ ۱۳۷۸/۲/۱۹ منتشر شده است.

ماده سیزدهم - محتوای این ماده بلا اشکال است.

توضیح

ملاحظه می‌شود که گاهی در جرید این نکته را که آیا میان سرقتی از یک طرف و حق کسب و پیشه و تجارت از طرف دیگر اختلافی هست یا خیر؟ مطرح می‌کنند. تا زمان حاضر، ماده قانونی‌ای نداریم که به این تفاوت اشاره کرده باشد. قوانین روابط موجر و مستاجر هر یک به تفاوت گاه این عنوان و گاه آن عنوان را به کار می‌برند. این دو ماهیتاً یک حق به حساب می‌آیند.

تبصره ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ که می‌گوید: «مطالبه هر گونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد» به این بحث پایان داده است.

با توجه به آن که در قانون سال ۱۳۷۶ فقط به دو مبلغ اشاره شده (ودیعه + سرقتی)، معلوم می‌گردد جدا از سرقتی، مالی یا مبلغی تحت عنوان حق کسب و پیشه و تجارت وجود ندارد.

۱. مجموعه دیدگاههای قضایی، معاونت قضایی تحقیقات علمی دادگستری استان تهران، ص ۲۳، چاپ اول، ۱۳۷۸، انتشارات گنج دانش.

قانون روابط موجر و مستاجر

فصل اول - روابط موجر و مستاجر

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

ماده ۲- قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضاء موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

ماده ۳- پس از انقضاء مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی تخلیه عین مستاجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرایی ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضائی در مرجع قضائی توسط ضابطین قوه قضائیه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴- در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور مشابه آن از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستاجر و یا سپردن آن به دایره اجراست چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستاجره از ناحیه مستاجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره 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 مستاجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رای دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستاجر خواهد کرد.

ماده ۵- چنانچه مستاجر 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 - سرقفلی

ماده ۶- هرگاه مالک ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستاجر دریافت نماید. همچنین مستاجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند. مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد. تبصره ۱ - چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲ - در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.

ماده ۷- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانی که عین مستاجره در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستاجر می‌تواند از موجر و یا مستاجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده ۸- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجره را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستاجر متصرف واگذار نماید مستاجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹- چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستاجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا این که مستاجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستاجره حق دریافت سرقفلی را نخواهد داشت.

ماده ۱۰- در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.
تبصره- مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد.

ماده ۱۱- اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۲- آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود.
قانون فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر

ماده ۱- منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ می‌باشد.

ماده ۲- موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی‌باشد:

- ۱- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.
- ۲- روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستاجر سابق به مستاجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد.
- ۳- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات بر حسب تراضی شفاهی با موجر به عنوان اجاره.
- ۴- موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد.

۵- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (۲) قانون تنظیم نشده باشد.

تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا می‌شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرفهای قرارداد اجاره تمدید می‌گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.

ماده ۳- رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (۲) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیر مالی و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

ماده ۴- رئیس حوزه قضائی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.

ماده ۵- ابلاغ اوراق قضائی و یا اوراق اجرایی به مستاجر در محل عین مستاجر و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می‌گیرد مگر این که طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.

ماده ۶- اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضائی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مامور ابلاغ و اجرا می‌گردد. مامور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستاجر از دادن رسید مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.

ماده ۷- چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمییز اهمیت موضوع کافی باشد ابلاغ می‌شود.

ماده ۸- هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند مامور مراتب را در اعلامیه‌ای قید و به محل الصاق می‌نماید. تبصره - در اعلامیه مراتب مراجعه مامور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان

و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد که چنانچه ظرف (۳) روز مستاجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید امر تخلیه در روز و ساعت معین توسط مامور اجرا انجام می‌پذیرد.

ماده ۹- در مورد اسناد رسمی اجاره درخواست صدور اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰- درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می‌شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف- نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قائم مقام وی.

ب- نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستاجر یا قائم مقام قانونی وی.

پ- مشخصات عین مستاجره.

ت- مشخصات و تاریخ سند اجاره.

تبصره ۱- تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواست نامه یاد شده باشد.

تبصره ۲- در صورت فوت موجر یا مستاجر وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر، ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا مستاجر نماینده قانونی آنها قائم مقام قانونی آنها می‌باشند.

ماده ۱۱- سر دفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده اوراق اجرائیه را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجره موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می‌نماید.

ماده ۱۲- اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجرائیه از دفترخانه ظرف حداکثر (۲۴) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مامور اقدام نموده و مامور مکلف است ظرف (۴۸) ساعت اوراق اجرائیه را ابلاغ و طبق قسمت

اخیر ماده (۶) و مواد (۷) و (۸) این آئین نامه عمل نماید.

ماده ۱۳ - چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضائی و دوایر اجرای ثبت به علت وقوع حوادث غیر مترقبه مستاجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مامور اجرا به مقام قضائی دستور دهنده گزارش می‌شود. مقام قضائی صالح مربوط می‌تواند با استمهال مستاجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده ۱۴ - دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می‌شوند تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده ۱۵ - اجرای مقررات ماده (۷) قانون، ناظر به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده باشد که موجر هر ساله مکلف به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بها می‌باشد.

ماده ۱۶ - مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد، می‌تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی، مورد اجاره را برای همان شغل و با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

ماده ۱۷ - در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون چنانچه مستاجر مدعی حقی باشد می‌تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند، این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا به تامین حقوق مستاجر و جبران خسارت او حکم می‌نماید. در این خصوص مستاجر می‌تواند تامین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

ماده ۱۸ - در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستاجر نسبت به

اصالت قرارداد مستند دستور، شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می‌نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد مگر این که دادگاه رسیدگی کننده شکایت مستاجر مدلل را بداند در این صورت پس از اخذ تامین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجرائی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده ۱۹ - چنانچه شکایت مستاجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود، موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به او وارد شده است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند.

ماده ۲۰ - چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یاد شده به مستاجر و ارائه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارائه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می‌باشد.

تبصره - در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام درخواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستاجر از این جهت مدعی حقی شود می‌تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید.

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی