

ای نام تو بهترین سرآغاز

قانون روابط موجر و مستأجر

قانون روابط موجر و مستأجر

۱۳۷۶ چاپ اول - ۱۳۷۷ چاپ دوم - ۱۳۷۸ چاپ سوم - ۱۳۷۹ چاپ چهارم و پنجم -
۱۳۸۰ چاپ ششم و هفتم - ۱۳۸۱ چاپ هشتم تا دهم - ۱۳۸۲ چاپ یازدهم تا سیزدهم -
۱۳۸۳ چاپ چهاردهم تا هجدهم - ۱۳۸۴ چاپ نوزدهم تا بیست و دوم - ۱۳۸۵ چاپ
بیست و سوم تا بیست و پنجم - ۱۳۸۶ چاپ بیست و ششم تا بیست و هشتم - ۱۳۸۷
چاپ بیست و نهم تا سی و یکم - ۱۳۸۸ چاپ سی و دوم تا سی و چهارم - ۱۳۸۹ چاپ
سی و پنجم تا سی و هفتم - ۱۳۹۰ چاپ سی و هشتم تا چهلیم - ۱۳۹۱ چاپ چهل و یکم
و چهل و دوم - ۱۳۹۲ چاپ چهل و سوم و چهل و چهارم - ۱۳۹۳ چاپ چهل و پنجم

عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
	لازم الاجرا از اول مهرماه ۱۳۷۶ ... همراه با قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری... مالیات بر درآمد املاک / تدوین جهانگیر منصور.
وضعیت ویراست	: [ویراست ؟]
مشخصات نشر	: تهران: دوران، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۱ ص:؛ ۱۷×۱۲ س.م.
شابک	: ISBN 978-600-6208-37-4
وضعیت فهرست نویسی: فیبا.	
یادداشت	: چاپ چهل و پنجم.
موضوع	: مالک و مستأجر - قوانین و مقررات - ایران.
شناسه افزوده	: منصور، جهانگیر، ۱۳۲۰-، گردآورنده.
رده بندی کنگره	: ت ۱۳۹۲ / ۱۲۸ / ۸۸۰ KM
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰ ۴۳۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۳۷۶۲۹

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶

لازم‌الاجرا از اول مهرماه ۱۳۷۶

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۵۶/۵/۲

و

قانون و آئین‌نامه تملک آپارتمان‌ها

همراه با

قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری
آئین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها، لوائح قانونی، آراء وحدت رویه،
نظرات فقهای شورای نگهبان، نظر مشورتی اداره حقوقی دادگستری،
حق انتفاع و اجاره از قانون مدنی، مالیات بر درآمد املاک

تدوین

جهانگیر منصور



نشردوران



نشر دیوار

www.didavarbook.com

info@didavarbook.com

قانون روابط موجر و مستأجر

همراه با

قانون تملک آپارتمان‌ها

تدوین جهانگیر منصور

چاپ چهل و پنجم، ۱۳۹۳

۵۰۰۰ نسخه

حروف نگاری علم روز

چاپ شاهین

حق هرگونه چاپ و انتشار محفوظ است

مرکز بخش:



کتاب دیدآور

خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان روانمهر، پلاک ۸۴، ساختمان دیدآور، طبقه اول

تلفن ۶۶۹۵۴۷۴۸ (خط ۸) / تلفکس ۶۶۹۶۱۷۴۸

قیمت: ۳۵۰۰۰ ریال

فهرست

دفتر اول

حق انتفاع - اجاره از قانون مدنی ۷

- حق انتفاع از قانون مدنی ۹
- اجاره از قانون مدنی ۱۲

دفتر دوم

موجر و مستأجر ۲۱

- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ۲۵
- آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ۳۰
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ ۳۷
- آیین‌نامه ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ ۴۷
- دستورالعمل اجرائی تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ ۵۰
- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ۵۴
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۵۵
- آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۵۶
- فهرست نقاط مشمول اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۷۷
- [موضوع ماده ۳۱ ۷۹
- لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمان‌های استیجاری به وسیله [وزارت‌خانه‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های دولتی ۸۶

۶ روابط موجر و مستأجر

- قانون ممنوعیت قلع ساختمان‌های آموزش و پرورش تابع وزارت [آموزش و پرورش ۸۸]
- لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل‌ها در فرودگاه‌های کشور ۹۰
- لایحه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران درمورد واگذاری [قسمتی از پارک‌ها و... ۹۲]
- قانون مستثنی شدن شهرداری‌های کشور در واگذاری قسمتی از پارک‌ها [و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان ۹۵]
- قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن، غرف و دکه‌های واقع [در مراکز اقامتی و مراکز سیاحتی ... ۹۶]
- قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری ۹۷
- آئین‌نامه شرایط متقاضیان اجاره واحدهای استیجاری ۱۰۳
- آئین‌نامه نحوه پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه به مستأجران کم‌درآمد ۱۰۷
- قانون محل مطب پزشکان ۱۰۹

دفتر سوم

مالیات ۱۱۱

- مالیات بر درآمد املاک از قانون مالیات‌های مستقیم ۱۱۳

دفتر چهارم

تملك آپارتمان ۱۳۱

- قانون تملك آپارتمان‌ها ۱۳۳
- آئین‌نامه اجرایی قانون تملك آپارتمان‌ها ۱۴۲

دفتر پنجم

آراء وحدت رویه، نظرات فقهای شورای نگهبان،
نظریات مشورتی اداره حقوقی دادگستری و ... ۱۵۱

دفتر اول

حق انتفاع - اجاره

از قانون مدنی

حق انتفاع

از جلد اول قانون مدنی

۴۰۵۱۶ حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.

در عمری و رقبی و سکنی

۴۱۵۱۶ عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد.

۴۲۵۱۶ رقبی حقی انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

۴۳۵۱۶ اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود.

۴۴۵۱۶ در صورتی که مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر اینکه مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

۴۵۵۱۶ در موارد فوق حق انتفاع را فقط درباره شخص یا اشخاصی می توان برقرار کرد که در حین ایجاد حق مزبور وجود داشته باشند ولی ممکن است حق انتفاع تبعاً برای کسانی هم که در حین عقد به وجود نیامده اند برقرار شود و مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق زائل می گردد.

۴۶۵۱۶ حق انتفاع ممکن است فقط نسبت به مالی برقرار شود که استفاده از آن با بقاء عین ممکن باشد اعم از اینکه مال مزبور منقول باشد یا غیر منقول و مشاع باشد یا مفروز.

۴۷۵۱۶ در حبس اعم از عمری و غیره، قبض شرط صحت است.

۴۸۵۱۶ منتفع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است سوء استفاده نکرده و در حفاظت آن تعدی یا تفریط ننماید.

۴۹۵۱۶ مخارج لازمه برای نگاهداری مالی که موضوع انتفاع است بر عهده منتفع نیست مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

۵۰۵۱۶ اگر مالی که موضوع حق انتفاع است بدون تعدی یا تفریط منتفع تلف شود مشارالیه مسئول آن نخواهد بود.

۵۱۵۱۶ حق انتفاع در موارد ذیل زایل می شود:

۱- در صورت انقضاء مدت.

حق انتفاع ۱۱

۲- در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است. ماده ۵۲ در موارد ذیل منتفع ضامن تضررات مالک است:
۱- در صورتی که منتفع از مال موضوع انتفاع سوء استفاده کند.

۲- در صورتی که شرایط مقرر از طرف مالک را رعایت ننماید و این عدم رعایت موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع باشد.

ماده ۵۳ انتقال عین از طرف مالک به غیر موجب بطلان حق انتفاع نمی شود ولی اگر منتقل الیه جاهل باشد که حق انتفاع متعلق به دیگری است اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

ماده ۵۴ سایر کیفیات انتفاع از مال دیگری به نحوی خواهد بود که مالک قرار داده یا عرف و عادت اقتضاء بنماید.

اجاره

از جلد اول قانون مدنی

ماده ۴۶۶ اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند. ماده ۴۶۷ مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

در اجاره اشیاء

ماده ۴۶۸ در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

ماده ۴۶۹ مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است.

ماده ۴۷۰ در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.

ماده ۴۷۱ برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقاء اصل آن ممکن باشد.

ماده ۴۷۲ عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.

ماده ۴۷۳ لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد.

ماده ۴۷۴ مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

ماده ۴۷۵ اجاره مال مشاع جائز است لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است به اذن شریک.

ماده ۴۷۶ موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستأجر خیار فسخ دارد.

ماده ۴۷۷ موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند.

ماده ۴۷۸ هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد.

ماده ۴۷۹ عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.

ماده ۴۸۰ عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در

عین مستأجره حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.

۴۸۱۵۵۱۶ هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می‌شود. ۴۸۲۵۵۱۶ اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب درآید مستأجر حق فسخ ندارد و می‌تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت.

۴۸۳۵۵۱۶ اگر در مدت اجاره عین مستأجره به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود و در صورت تلف بعض آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.

۴۸۴۵۵۱۶ موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد.

۴۸۵۵۵۱۶ اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستأجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود» از متن مذکور چنین برمی‌آید که حقوق مالکانه قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی که در مواد ۱ و ۲ به آن اشاره شده، قابل تفکیک و انتقال نیست ولی این امر مانع از آن نیست که هر مالکی با بقاء مالکیت خود در قسمت مشترک حق استفاده از قسمت‌های مشترک خود را مثل استفاده از حیاط یا پارکینگ از خود سلب و به مالک دیگر ساختمان که امکان استفاده بهتر از قسمت‌های مذکور را دارد واگذار نماید، این اقدام موجب انتقال مالکیت وی بر قسمت‌های اشتراکی مذکور نمی‌شود و در نتیجه مغایرتی با قانون تملک آپارتمان‌ها ندارد.

ب- از آنچه در بند الف معروض گردید مالکین طبقات اول و دوم می‌توانند حق استفاده از حیاط مشاعی را به موجب سند عادی یا رسمی از خود سلب و به مالک طبقه همکف واگذار نمایند.

ج- چنانچه حق استفاده از حیاط مشاعی برای مالک طبقه همکف به ترتیب مذکور در فوق توافق شده باشد اصلاح سند و حذف حق استفاده بدون توافق طرفین موجه نمی‌باشد.