

قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶

فصل اول - روابط موجر و مستأجر

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

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

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۹۳۸ مورخ ۱۳۸۰/۲/۴:

ترازی و توافق طرفین در برقراری روابط استیجاری بر مبنای قانون سال ۱۳۵۶ منع قانونی ندارد.

ب - نظریه شماره ۷/۹۱۹۲ مورخ ۱۳۷۹/۹/۲۰:

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ تابع اراده طرفین است چنانچه موجر و مستأجر روابط خود را براساس ضوابط این قانون به طور عادی یا رسمی تنظیم نمایند روابط فی‌مابین تابع این قانون و در غیر این صورت تابع سایر قوانین خواهد بود. قانون حاکم بر مورد اجاره که محل کسب یا پیشه یا تجارت باشد با توجه به کیفیت تنظیم اجاره‌نامه مشخص می‌شود.

۲. نظریات اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۱۰۳۹۵ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲:

چنانچه قراردادی فاقد شرائط ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ باشد مشمول مقررات این قانون نیست در مورد غرف و دکه‌های موضوع ماده واحده قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن... مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی اعم از این که قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون سال ۱۳۷۶ یا بعد از آن به اجاره واگذار شده باشد مشمول مقررات این قانون خواهد بود.

ب - نظریه شماره ۷/۷۱۶۳ مورخ ۱۳۸۰/۸/۱:

طبق ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر یاد شده، اجاره‌نامه‌ی عادی باید به امضاء دو نفر شاهد برسد در صورتی که اجاره‌نامه‌ی فاقد امضاء دو نفر شاهد باشد رابطه‌ی فی‌مابین تابع قانون مذکور نبوده و مرجع قضائی نمی‌تواند دستور تخلیه مورد اجاره را صادر کند.

ج - نظریه شماره ۷/۹۷۷۲ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۴:

ماده ۳- پس از انقضاء مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی تخلیه عین



نظر به این که مدیر و معاون مالی واداری و عامل ذی حساب به موجب اساسنامه شرکت و به نمایندگی از جانب شخص حقوقی و به عنوان یک طرف عقد اجاره، قرارداد را امضاء نموده اند در حالی که ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ صراحتاً مقرر داشته: «قرارداد اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضاء موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد». بنابراین چون اشخاص یاد شده نه به عنوان شاهد بلکه به عنوان طرف قرارداد آن را امضاء نموده اند لذا چنین قراردادی فاقد شرط پایان ماده مذکور تلقی می شود و برای این که مشمول قانون مصوب ۱۳۷۶ باشد باید دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد قرارداد را امضاء نمایند و در غیر این صورت چنین قراردادی با توجه به ماده ۲ قانون مذکور و تصریح بند ۵ ماده ۲ آیین نامه اجرایی آن از شمول آن قانون خارج است.

د - نظریه شماره ۷/۹۱۱۳ مورخ ۱۳۷۹/۹/۲۴:

چنانچه مورد اجاره به منظور اشتغال به کسب و پیشه و یا تجارت به اجاره و اگذار گردیده باشد و طرفین رعایت ضوابط مقرر در ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و هم چنین ماده ۲ آیین نامه اجرایی آن را ننموده باشند، روابط طرفین مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نبوده و حسب مورد مشمول قوانین قبلی خواهد بود و صدور حکم بر تخلیه مورد اجاره با احراز موجبات و شرایط مقرر در قوانین مرقوم امکان پذیر خواهد بود.

ه - نظریه شماره ۷/۵۱۳۵ مورخ ۱۳۷۹/۵/۳۰:

چنانچه واسطه معاملات ملکی مورد اعتماد یکی از طرفین قرارداد اجاره بوده و به عنوان شاهد طرف مذکور، اجاره نامه را امضاء کرده باشد، با دارا بودن سایر شرایط ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ فاقد اشکال است، ولی اگر واسطه مذکور تنها به عنوان مسؤول بنگاه معاملات ملکی امضاء کرده باشد، نمی توان آن را به عنوان شاهد مورد اعتماد موجر یا مستأجر به حساب آورد.

و - نظریه شماره ۷/۱۳۷۵ مورخ ۱۳۷۹/۲/۱۶:

با توجه به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و بند «۵» و ماده ۲ آیین نامه اجرایی چنانچه اجاره نامه عادی فاقد امضاء دو نفر شاهد باشد، رابطه استیجاری از شمول قانون مذکور خارج شده بر حسب مورد تابع قوانین سال های ۱۳۵۶ یا ۱۳۶۲ خواهد بود.

ز - نظریه شماره ۷/۲۸۳۶ مورخ ۱۳۷۸/۷/۷:

طبق ماده (۲) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، اجاره نامه عادی باید به امضاء دو نفر شاهد برسد و چنانچه اجاره نامه فاقد امضاء گواهان طرفین باشد، رابطه فی مابین تابع مقررات این قانون نبوده و مرجع قضائی نمی تواند دو نفر گواه را جهت استماع اظهارات آنان در مورد حضور یا عدم حضور در زمان تنظیم اجاره نامه دعوت کند اساساً در این مرحله، مجالی برای احضار شهود و تحقیق از آنان وجود ندارد.

ح - نظریه شماره ۷/۳۶۱۵ مورخ ۱۳۷۸/۵/۲۷:

با توجه به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و ماده ۳ آیین نامه اجرایی آن، درخواست تخلیه نیاز به دادخواست ندارد ولی هزینه دادرسی باید برابر دعاوی غیر مالی پرداخت شود این درخواست در برگ عادی و یا فرم مخصوص مطابق ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ هیأت وزیران منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۵۸۴۳-۱۳۷۸/۴/۲۰ باید تنظیم شود.

ط - نظریه شماره ۷/۵۴۳۴ مورخ ۱۳۸۲/۶/۳۱:

چنانچه قرارداد عادی اجاره نامه بعد از لازم الاجراء شدن قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ تنظیم شده و فاقد شرایط مقرر در ماده ۲ این قانون باشد، روابط طرفین تابع مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر فی مابین خواهد بود. چنانچه ملک تجاری طبق قرارداد عادی به مستأجر اجاره داده شده و مالک مبلغی به عنوان سرقتی دریافت کرده و قرارداد فاقد شرایط مندرج در ماده ۲ قانون مذکور باشد، در صورتی که مالک دادخواست تخلیه مورد اجاره را مطرح نماید، استرداد یا عدم استرداد سرقتی، تابع شرایطی خواهد بود که در اجاره نامه قید شده است اما اگر تخلیه مورد اجاره موکول به استرداد سرقتی نشده و یا مطلبی راجع بر استرداد سرقتی ذکر نشده باشد، ظاهر براین است که مورد اجاره به مدت اجاره در قبال سرقتی و اجاره بهای مقرر به مستأجر، اجاره داده شده و نمی توان مالک را مجبور به استرداد سرقتی نمود.

مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دواير اجراء ثبت ظرف يك هفته و در اجاره با سند عادی ظرف يك هفته پس از تقديم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضائی در مرجع قضائی توسط ضابطین قوه قضائیه انجام خواهد گرفت.^۱

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۷۱۲۰ مورخ ۱۳۸۱/۸/۱:

باتوجه به مفاد ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و بند «۴» ماده ۲ آیین نامه اجرائی این قانون، مرجع قضائی تنها در صورت انقضاء مدت اجاره، می تواند بر اساس ماده ۳ این قانون دستور تخلیه مورد اجاره را صادر کند و لذا چنانچه مستأجر در مدت اجاره تخلف نموده و موجر به لحاظ تخلف درخواست تخلیه نماید باید بر مبنای قانون مدنی و شرایط فی مابین عمل شود.

ب - نظریه شماره ۷/۵۵۶۴ مورخ ۱۳۸۱/۶/۲۰:

رسیدگی به درخواست تخلیه محل های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و صدور دستور تخلیه حکم تلقی نمی شود تا نیاز به صدور اجرائیه باشد و چون اجرائیه لازم نیست به فرض این که اجرائیه ای نیز اشتباهاً برای تخلیه صادر شود نباید هزینه اجرائی از آن وصول گردد.

ج - نظریه شماره ۷/۳۰۲۶۶ مورخ ۱۳۸۱/۵/۶:

چنانچه قاضی صادرکننده دستور تخلیه متوجه شود که صدور دستور، وفق قانون سال ۱۳۷۶ نبوده و مثلاً از دو نفر شاهد فقط یک نفر اجاره نامه را امضاء کرده و یا اجاره نامه جدید مسبوق به سابقه بوده و این سابقه قبل از اجراء قانون سال ۱۳۷۶ است، می تواند از دستور صادره عدول نماید.

د - نظریه شماره ۷/۲۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۲/۲۹:

وصول نیم عشر اجرائی در دعاوی مالی یا وصول ۳۰٪ اجاره بهای یک ماهه در دعوی تخلیه مختص مواردی است که پس از صدور حکم دادگاه، اجرائیه صادر می شود چنانچه بالاستناد به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ تخلیه مورد اجاره حسب مورد توسط دائره اجراء ثبت یا به دستور مقام قضائی توسط ضابطین قوه قضائیه صورت پذیرد موضوع صدور اجرائیه منتفی است و نمی توان مبلغ ۳۰٪ اجاره بهای یک ماهه را از مستأجر وصول نمود مضافاً به این که وصول هرگونه مبلغی مستلزم نص صریح قانونی می باشد.

ه - نظریه شماره ۷/۱۰۰۳۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۱:

رئیس حوزه قضائی نمی تواند از دستور تخلیه صادره توسط دادگاه مرجوع الیه که یک دستور قضائی است و برای آن مقررات خاصی وضع شده است رفع اثر نموده و یا آن را لغو نماید.

و - نظریه شماره ۷/۱۰۲۹۵ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲:

دستور تخلیه اعم از این که مبنی بر رد یا قبول درخواست باشد چون حکم یا قرار تلقی نمی شود قابل تجدیدنظر نیست.

ز - نظریه شماره ۷/۹۱۴۸ مورخ ۱۳۸۰/۹/۲۶:

درخصوص قانون روابط موجرو مستأجر مصوب ۱۳۷۶ رعایت تشریفات دادرسی و دعوت طرفین و تشکیل جلسه صحیح نمی باشد.

ح - نظریه شماره ۷/۲۰ مورخ ۱۳۸۰/۱/۷:

دستور تخلیه طبق مواد ۳۳۱ و ۳۳۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم یا قرار تلقی نمی شود و لذا کسر نمودن آن از آمار نیز نیاز به صدور قرار ندارد. با دستور دادگاه مبنی بر کسر آن از آمار، پرونده بایگانی خواهد شد.

ط - نظریه شماره ۷/۱۰۹۴۰ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۹:

دستور تخلیه موضوع ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، رأی محسوب نمی شود تا طبق مواد ۳۳۰ الی ۳۳۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی قابل تجدیدنظر باشد. و مستأجر در صورت ادعای حق می تواند اقامه دعوی نماید.

ماده ۴- در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه 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 دائره اجراء است و چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارت 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 دائره اجراء تحویل نماید. در این صورت دائره اجراء از تسلیم وجه یاسند 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 اجراء دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق



با توجه به ماده ۳ قانون یاد شده و ماده ۴ آیین‌نامه اجرائی هم رئیس حوزه قضائی و هم دادگاه مرجوع‌الیه حق صدور دستور تخلیه مورد اجاره را پس از انقضای مدت دارد.

ی - نظریه شماره ۷/۲۷۰۹ مورخ ۱۳۷۹/۴/۳:

I - درخواست تخلیه موضوع ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۶/۱۷ دادخواست نیست بلکه درخواست کتبی است اما هزینه دادرسی مانند دعاوی غیر مالی باید پرداخت شود ماده ۳ آیین‌نامه اجرائی قانون مذکور این موارد را تصریح نموده است.

II - دستور تخلیه موضوع ماده ۳ دستور قضائی است که براساس قانون یاد شده که یک تأسیس جدید است صادر شده و همانند احکام قضائی لازم‌الاجراء است و چون رأی به معنی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب نیست لذا قابل واخواهی و تجدیدنظر هم نیست. به عبارت دیگر دادگاه فقط دستور تخلیه با شرائط قانونی می‌دهد و آن را به واحد اجراء احکام ارسال می‌نماید تا ظرف یک هفته بر طبق ماده ۳ تخلیه انجام گیرد بنابراین حکمی صادر نمی‌شود که قابل واخواهی یا تجدیدنظر باشد.

III - با توجه به ماده ۳ قانون مذکور و ماده ۹ آیین‌نامه اجرائی آن، تخلیه مورد اجاره سند رسمی با اجراء ثبت است و در صورت ارائه سند رسمی اجاره به مقام قضائی، مشارالیه دستور ارسال پرونده را به اجراء ثبت خواهد داد.

تذکر این نکته ضروری است که هدف قانون‌گذار از وضع این مقررات، ایجاد تسهیلات بیشتر برای تخلیه اماکن استیجاری است که با تنظیم سند رسمی به اجاره واگذار شده، بدین لحاظ در این موارد صدور اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره را از جانب دفترخانه تنظیم کننده سند رسمی پیش‌بینی نموده، اما ایجاد این تسهیلات به معنی نفی صلاحیت دادگاه نیست.

IV - چنانچه مورد، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نباشد، مرجع قضائی دستور تخلیه صادر نکرده و چنانچه دستور تخلیه صادر کرده و متوجه شود که مورد مشمول قانون مذکور نیست، مانند آن که مستأجر در حین اجراء حکم اجاره‌نامه رسمی یا عادی جدید یا دلیل دیگری ارائه نماید، دستور صادره لغو و از اجراء آن خودداری می‌شود.

مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می‌شود.^۱

فصل دوم - سرقفلی

ماده ۶- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر 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 مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید، پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

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

۱. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۱۰۳۲۰ مورخ ۷/۱۱/۹/۱۳۸۰:

در مواردی که مستأجر در خصوص اسناد تقدیمی موجر به دادگاه مدعی حقی باشد طبق ماده ۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ ضمن اجراء دستور تخلیه، باید دادخواست لازم به دادگاه تقدیم نماید و دادگاه در صورت احراز حقیقت مستأجر علاوه بر صدور حکم به جبران خسارات وارده به مستأجر نسبت به درخواست مشارالیه نیز رأی مقتضی که ممکن است اعاده وضع سابق باشد صادر خواهد کرد.

ب - نظریه شماره ۷/۱۰۳۶ مورخ ۷/۱۱/۱/۱۳۸۰:

منظور از کلمه شکایت مندرج در ماده ۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، حسب مورد تقدیم دادخواست و یا شکایت کیفری است و حقوقی که مستأجر به استناد آن و ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرائی آن مصوب ۱۳۷۸ هیأت وزیران می‌تواند مطالبه کند تابع قانون مرقوم وارده طرفین است و شامل مطالبه سرقفلی نیز می‌شود چنانچه موجر و مستأجر روابط خود را بر اساس ضوابط این قانون به‌طور عادی یا رسمی تنظیم نمایند روابط فی‌مابین تابع این قانون و در غیر این صورت تابع سایر قوانین خواهد بود و در صورت ادعای تمدید قرارداد اجاره و تقدیم دادخواست و اثبات آن اعاده وضعیت به حالت اول بلاشکال است.

۲. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۸۳۷۵ مورخ ۷/۸/۲۲/۱۳۸۰:

۱- تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ مربوط به حالتی از روابط استیجاری است که موجر علاوه بر اجاره دادن محل کسب و پیشه به مستأجر حق کسب و پیشه را نیز به ایشان منتقل کرده است. در حالی که ماده ۹ مربوط به حالتی است که مستأجر سرقفلی به موجر نپرداخته است، به این ترتیب در حالت اول مستأجر مستحق مطالبه سرقفلی به نرخ عادله روز است و در حالت دوم، استحقاق مطالبه سرقفلی را ندارد بنابراین تعارضی بین این دو مورد از قانون وجود ندارد و هر کدام در جای خود کاربرد دارد.

۲- به علت تخلف مستأجر دائر به تعدی و تفریط در مورد اجاره وفق حکم صادره مستأجر منحصرأ آنچه به عنوان سرقفلی داده می‌تواند مطالبه نماید ولی باید خسارت تعدی و تفریط را به موجر بپردازد.

ب - نظریه شماره ۷/۳۶۹۸ مورخ ۷/۴/۲۸/۱۳۷۹:

I - هر چند معمولاً به مبلغی که مالک علاوه بر اجاره‌بها از مستأجر دریافت می‌نماید سرقفلی و به مبلغی که در ازای تخلیه یا انتقال مورد اجاره به مستأجر داده می‌شود حق کسب یا پیشه یا تجارت گفته می‌شود ولی در

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

ماده ۸- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند 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 و یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰- در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد 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 می باشد.

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.^۲

→

بعضی از موارد و حتی در محاورات حقوقی و نیز در قوانین مصوب فرقی بین سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت قائل نشده اند (قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶)

II - آنچه که قابل توقیف و بیشتر مورد نظر است حقوقی است که مستأجر نسبت به مورد اجاره دارد و در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به نام حق کسب یا پیشه یا تجارت از آن نام برده شده است، معذک چنانچه مالک نیز بدهکار بوده و علاوه بر مالکیت عین، مالک منافع محل تجاری باشد و به عبارت دیگر سرقفلی مغازه نیز متعلق به مالک باشد، طلبکار می تواند عین و منفعت محل تجاری را یکجا توقیف نماید یا فقط سرقفلی آن را توقیف کند.

III - فایده توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر زمانی فعلیت پیدا می کند که مالک مورد اجاره در قبال تخلیه آن حق کسب و پیشه یا تجارت مستأجر را پرداخت نماید در این صورت معادل طلب طلبکار از حق کسب یا پیشه یا تجارت مذکور به وی داده می شود و به هر حال زمانی که حق مذکور به پول تبدیل شود طلبکار امکان استفاده از آن را پیدا می کند.

۱. به قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن، غرف و دکه های واقع در مراکز اقامتی و مراکز سیاحتی تفریحی تحت نظارت بنیاد مستضعفان و جانبازان و بنیاد شهید انقلاب اسلامی، سازمان مراکز ایرانگردی و جهانگردی و نیروهای مسلح مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۳ نیز مراجعه شود.

۲. نظریات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:

الف - نظریه شماره ۷/۱۹۳۵ مورخ ۱۳۸۱/۵/۲۹:

نظر اکثریت: اگر رابطه اجاری بین موجر و مستأجر مشمول مقررات مصوب ۱۳۵۶ باشد تجدید قرارداد در سال ۱۳۷۷ آن را از شمول آن قانون خارج نمی کند.

نظر اقلیت: در صورتی که تجدید قرارداد بر اساس شرائط شکلی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ باشد تابع قانون اخیرالذکر خواهد بود.

ب - نظریه شماره ۷/۴۴۵۹ مورخ ۱۳۸۱/۵/۶:

←

ماده ۱۲- آیین‌نامه اجرائی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود.

→

با عنایت به ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ اماکنی که قبل از تصویب این قانون اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهد بود و لذا باتوجه به مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، مستأجر محل کسب و پیشه یا تجارت که مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ باشد اعم از این که سرقفلی پرداخت کرده یا نکرده باشد هنگام تخلیه به لحاظ مواد ۱۴، ۱۵، ۱۸، ۱۹ مستحق دریافت حق کسب و پیشه یا تجارت به نرخ روز است.

ج - نظریه شماره ۷/۱۱۲۲۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۸:

اولاً: در مورد مغازه، چنانچه مورد اجاره قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ به اجاره داده شده باشد روابط طرفین تابع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مورد محل‌های تجاری است در غیر این صورت تابع قانون سال ۱۳۷۶ خواهد بود.

ثانیاً: در خصوص منزل مسکونی نیز چنانچه منزل به عنوان انبار کالای تجاری اجاره شده باشد مورد اجاره تابع محل‌های تجاری به صورت انبار خواهد بود در غیر این صورت، منزل مسکونی تلقی و تابع قانون مربوط به آن می‌باشد.

د - نظریه شماره ۷/۱۲۴۸۶ مورخ ۱۳۷۹/۱۲/۱۵:

با توجه به ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ کلیه اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده اعم از این که بعد از تصویب این قانون، اجاره‌نامه مربوط تمدید شده یا نشده باشد از شمول مقررات این قانون خارج بوده و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهد بود.

ه - نظریه شماره ۷/۳۷۸۲ مورخ ۱۳۷۹/۴/۲۱:

وجود رابطه استیجاری قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ با توجه به ماده ۱۱ قانون و بند «۱» ماده ۲ آیین‌نامه اجرائی، موجب خروج رابطه استیجاری از شمول مقررات قانون مذکور است هر چند قرارداد جدید بعد از لازم‌الاجراء شدن این قانون تنظیم و به آن اشاره نشده باشد.

و - نظریه شماره ۷/۲۵۶۸ مورخ ۱۳۷۸/۵/۷:

چنانچه محل کسب یا پیشه یا تجارت بعد از لازم‌الاجراء شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، از طرف مستأجر، بدون رضایت موجر به غیر واگذار شود، مورد مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ بوده و در صورت صدور حکم تخلیه به علت انتقال به غیر مستأجر یا متصرف بر حسب مورد مستحق نصف حق کسب و پیشه یا تجارت خواهد بود و چنانچه احراز شود که مستأجر حق کسب یا پیشه یا تجارت خود را به متصرف واگذار نموده است، متصرف مستحق دریافت نصف حق کسب و پیشه تعیین شده خواهد بود و اما اگر مستأجر با موافقت موجر مورد اجاره را که قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون سال ۱۳۷۶ در اجاره داشته، به غیر واگذار نموده باشد رابطه متصرف یا مستأجر جدید یا موجر طبق بند «۲» آیین‌نامه اجرائی باز هم تابع قانون سال ۱۳۵۶ خواهد بود و موجر به لحاظ انتقال به غیر حق درخواست تخلیه را ندارد.

ز - نظریه شماره ۷/۴۸۹۱ مورخ ۱۳۷۶/۸/۱۹:

احراز رابطه استیجاری قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ موجب شمول قانون لازم‌الاجراء قبلی درخصوص مورد می‌شود ولو این که بعد از لازم‌الاجراء شدن قانون جدید سند رسمی یا عادی فی‌مابین تنظیم گردیده باشد.

درضمن به «قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن، غرف و...» مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۳ مندرج در همین مجموعه نیز مراجعه شود.

۱. **نظریه شماره ۷/۲۸۸۸ مورخ ۱۳۸۱/۴/۱۰ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه:**

باتصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مقررات مغایر از جمله خودداری از تخلیه مورد اجاره به علت عسر و حرج ملغی است.