

قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها

- ماده 1 - از تاریخ تقدیم این لایحه (1352.9.27) تا پایان سال 1353 هیچ گونه دعوی به خواسته افزایش اجاره‌بهای مستغلات مسموع نمی‌باشد و دادخواست‌هایی که در این فاصله تسلیم شود رد خواهد شد.
- ماده 2 - در مورد دعاوی به خواسته افزایش اجاره‌بهای مستغلات که قبل از تقدیم این لایحه اقامه شده و تا تاریخ تصویب آن به صدور حکم قطعی منتهی نگردیده است. دادگاه‌ها می‌توانند فقط به مأخذ اجاره‌بهای اسفند ماه 1351 حکم صادر نمایند. نسبت به احکام قطعی دادگاه‌ها دایر به افزایش اجاره‌بها که تا تاریخ اجرای این قانون منجر به تنظیم سند اجاره نشده و میزان اجاره مقرر در حکم بیش از مأخذ اجاره‌بهای اسفند ماه 1351 باشد مستأجر می‌تواند با مراجعه به دادگاه صادرکننده حکم تقاضای اصلاح آن و تغییر میزان اجاره‌بها را بنماید و در این صورت دادگاه اجاره‌بها را به مأخذ اجاره‌بهای اسفند ماه 1351 تعیین خواهد کرد.
- ماده 3 - در صورتی که برای بعد از پایان اسفند ماه 1351 به موجب سند رسمی یا عادی بین موجر و مستأجر درباره افزایش اجاره‌بها توافق صورت گرفته و یا با تنظیم اجاره‌نامه جدید اجاره‌بها افزایش یافته باشد و نیز در مورد اتاقهای کرایه یا هر نوع مستغل دیگری که قبل از فروردین ماه 1352 به اجاره داده شده و بین موجر و مستأجر اجاره‌نامه اعم از رسمی و عادی تنظیم نشده و بعد از پایان اسفند ماه 1351 اجاره‌بها افزایش یافته باشد مستأجر می‌تواند اجاره‌بها را به مأخذ اجاره‌بهای اسفند ماه 1351 پرداخت نماید.
- ماده 4 - مأخذ اجاره‌بهای اسفند ماه 1351 از نظر این قانون عبارت است از آخرین اجاره‌بهایی که تا قبل از فروردین ماه 1352 به موجب سند اجاره‌بها حکم دادگاه پرداخت شده و یا در غیر موارد مذکور بین طرفین مقرر و عملی بوده است به اضافه درصد رشد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی از تاریخ تعیین یا آخرین تغییر اجاره‌بها تا اسفند ماه 1351. در تهران و هر یک از شهرهای بزرگ شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی مربوط به همان شهر و در سایر نقاط شاخص مربوط به متوسط شهرهای کوچک منتشر از طرف بانک مرکزی ملاک عمل خواهد بود.
- تبصره - در مواردی که اجاره‌بها بر اساس تغییر شاخص بهای اسفند 1351 تعدیل شود مدت سه سال مذکور در ماده سوم قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ماه 1339 از اول فروردین ماه 1352 احتساب خواهد شد.
- ماده 5 - در موارد مذکور در ماده 3 هر گاه بین مالک و مستأجر درباره مأخذ اجاره‌بهای پرداختی اسفند ماه 1351 اختلاف حاصل شود هر یک از طرفین می‌توانند بدون رعایت شرایط مقرر در ماده سوم قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ماه 1339 برای تعیین و اعلام مأخذ مذکور به دادگاه صالح مراجعه کنند.
- ماده 6 - در مورد مستغلاتی که بعد از اجرای این قانون برای اولین بار اجاره داده می‌شوند میزان اجاره‌بها باید متناسب با ارزش مستغل تعیین شود.
- کیفیت محاسبه ارزش مستغل و نسبت اجاره‌بها به ارزش عرصه و اعیان مستغل، تابع آیین‌نامه‌ای خواهد بود که پیشنهاد وزارتخانه‌های دارایی - دادگستری - آبادانی و مسکن و تأیید هیأت وزیران به تصویب کمیسیونهای مربوط مجلسین خواهد رسید.
- دولت مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ تصویب این قانون آیین‌نامه مزبور را برای تصویب به مجلسین تقدیم نماید.
- ماده 7 - در مورد مستغلاتی که از اول فروردین ماه 1352 تا تاریخ اجرای این قانون برای اولین بار اجاره داده شده‌اند همچنین در مورد مذکور در ماده 6 در صورتی که اجاره‌بها متناسب با ارزش مستغل طبق آیین‌نامه مذکور در آن ماده معین نشده باشد مستأجر می‌تواند بدون رعایت شرایط مقرر در ماده سوم قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ماه 1339 برای تعدیل اجاره‌بها به دادگاه مراجعه نماید. رسیدگی به این دعاوی با رعایت صلاحیت در دادگاه بخش یا شهرستان خارج از نوبت به عمل آمده و دادگاه با توجه به ضوابط مذکور در آیین‌نامه موضوع ماده 6 میزان اجاره‌بها را تعیین و این حکم از تاریخ اجرای این

قانون در مورد اجاره‌بهای مستغلاتی که در اجاره بوده‌اند از تاریخ شروع اجاره در مورد اجاره بهای مستغلاتی که بعد از تصویب این قانون اجاره داده می‌شوند اجرا در خواهد شد.

ماده 8 - از تاریخ اجرای این قانون هر گاه محلی که آماده برای اجاره دادن است از طرف مالک بیش از 6 ماه خالی نگاه‌داشته شود برای مدتی که مستغل بعد از انقضای مدت فوق خالی مانده است عوارضی معادل 30% ارزش اجاری مستغل بر اساس ضوابط در آیین‌نامه

موضوع ماده 6 به وسیله وزارت دارایی پس از رسیدگی و احراز عدم موانع قانونی از مالک اخذ خواهد شد.

ماده 9 - از تاریخ اجرای این قانون جز اجاره‌بها یا اجرت‌المثل و هزینه‌های مربوط به مورد اجاره از قبیل هزینه مصرف آب و برق و تلفن و نظایر آن دریافت هر گونه وجه یا مال یا سند به صورت چک و سفته و غیر آن به عنوان ودیعه یا وجه التزام از مستأجر

ممنوع است.

در صورت تخلف دادگاه به درخواست مستأجر حکم به رد وجه یا مال دریافتی و بی‌اعتباری اسناد مأخوذه و پرداخت خسارات دادرسی خواهد داد به علاوه موجر را به پرداخت بهره متعلق به وجوه دریافتی به مأخذ 12% در سال از تاریخ اخذ وجه تا استرداد آن محکوم خواهد کرد.

در مورد اخذ وجه دادگاه می‌تواند موجر را علاوه بر پرداخت وجوه مذکور فوق‌الذکر به تأدیه هزینه دادرسی از یک تا دو برابر وجه دریافتی محکوم نماید.

ماده 10 - مقررات این قانون شامل کلیه مستغلات مذکور در ماده یک قانون روابط مالک و مستأجر و تبصره‌های آن مصوب خرداد ماه 1339 در نقاطی که طبق ماده 25 قانون مذکور اجرا می‌گردد خواهد بود.

ماده 11 - دولت مکلف است ظرف سه ماه آخر سال 1353 با توجه به شاخص قیمت‌های مصالح ساختمانی و دستمزدها و سایر عوامل مربوط به منظور تعیین اجاره‌بهای متناسب مستغلات جدیدالاحداث در آیین‌نامه مندرج در ماده 6 این قانون تجدید نظر نموده پیشنهاد لازم

را جهت تصویب کمیسیون‌های مربوط مجلسین تقدیم قوه مقننه بنماید.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه روز سه‌شنبه 9 بهمن ماه 1352 در جلسه روز دوشنبه بیست و نهم بهمن ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و دو شمسی به تصویب مجلس سنا رسید.

نایب رئیس مجلس سنا - عباس مسعودی