



راهکارهای حل اختلاف موجر و مستاجر درباره «عین مستاجره»

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می‌تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد،

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می‌تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون؛ است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می‌توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع تعمیرات مورد اجاره؛ را بررسی کنیم.

بر اساس تعریف قانون مدنی؛ اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر، مالک منافع عین مستاجره می‌شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجره می‌گویند؛ موجر باید مالک منفعتی باشد که آن را به وسیله عقد اجاره واگذار می‌کند و مورد اجاره نیز باید شرایطی را داشته باشد که با بقای آن، امکان متنفع شدن مستاجر از آن وجود داشته باشد.

عین مستاجره به عنوان یک مال دارای صلاحیت بقاء، باید مالی باشد که مستاجر بتواند به نحو کمال و مطلوب در طول مدت اجاره از آن متنفع شود و اگر در این بین نیاز به اصلاحات یا تعمیراتی داشته باشد، قانون شرایط را مشخص کرده تا خلل به قرارداد اجاره وارد نشود.

در روابط موجر و مستاجر مانند هر رابطه حقوقی دیگری که بین افراد جامعه پدیدار و منعقد می‌شود، اختلافاتی حاصل خواهد شد که در اثر تکرار در روابط روزمره مردم، عرف و قانون با کمک یکدیگر به یاری افراد یا متعاقدان آمده‌اند تا چارچوب نسبتاً مناسبی را بر این گونه روابط حاکم کنند و از موارد اختلاف تا حد امکان کم‌جلوگیری شده و در صورت بروز نیز راه حل قاطعی برای حل و فصل نهایی پیدا شود.

برابر ماده ۴۷۶ قانون مدنی، موجر باید عین مستاجره را به مستاجر تسلیم کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستاجر خیار فسخ دارد؛ در ماده ۴۷۷ قانون اشاره شده است که موجر باید عین مستاجره را در حالتی تسلیم کند که مستاجر بتواند از آن استفاده مطلوب کند.

تعمیرات اساسی و کلی مورد اجاره بر عهده موجر است

ماده ۴۷۹ اشعار می‌دارد، هرگاه معلوم شود، عین مستاجره در حال اجاره معیوب بوده، مستاجر 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 مستاجر ضرری نرسد، مستاجر حق فسخ ندارد. در ماده ۴۸۶ قانون موصوف آمده است، تعمیرات و تمامی مخارجی که در عین مستاجره برای امکان انتفاع از آن لازم است، بر عهده مالک است، مگر آن که شرط خلاف آن شده باشد یا عرف بلد بر خلاف آن جاری باشد و همچنین آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجره لازم است. چون این قانون تکمیلی است، طرفین می‌توانند شرط خلاف نیز بکنند، ضمن اینکه در برخی موارد عرف نیز آنچنان قوی است که قانونگذار طرفین را به رعایت آن ملزم کرده است. موجر وظیفه دارد تمامی تلاش خود را جهت حفظ عین مستاجره به کار بندد که این مهم شامل تعمیرات اساسی و کلی می‌شود و در صورتی که موجر در این زمینه کوتاهی کند، مستاجر می‌تواند از حق فسخ استفاده کند یا الزام موجر را به تعمیرات اساسی بخواهد.

ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ اشعار می‌دارد که تعمیرات اساسی و کلی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل: دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه آسانسور است،

بر عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیراتی که مربوط به استفاده از مورد اجاره باشد، با مستاجر خواهد بود، همچنین ماده ۴۸۴ قانون مدنی به این موضوع اشاره می‌کند؛ مستاجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستاجر تغییری دهد که منافی مقصود مستاجر از استیجار باشد، یعنی اینکه قانونگذار در اینجا به دفاع از حقوق مستاجر پرداخته و همانطور که مستاجر را محدود به استفاده از عین مستاجر به نحو مطلوب و معین کرده، موجر را نیز در مواد قانونی مختلف از تجاوز به حقوق قانونی مستاجر بازداشته است.

کوتاهی موجر در انجام تعمیرات

در شرایط فعلی و پیشرفت علم حقوق، مکانیزم‌های مختلفی برای حل و فصل اختلافات مردم در نظر گرفته شده که داوری یکی از این نهادهاست؛ در نظر گرفته شده است، به طوری که اگر متعاملان در قرارداد خود، شرط داوری کرده باشند، ابتدا داور به موضوع رسیدگی می‌کند و پس از ناکام ماندن این نهاد در صلح و سازش و حل مشکل، دستگاه قضایی از طریق دادگاه‌ها و زیرمجموعه وظیفه حل و فصل اختلافات مردم جامعه را بر عهده می‌گیرد. امروزه در اغلب موارد مردم برای رسیدن به حقوق قانونی خود راه طرح دعوا در دادگاه‌ها را برمی‌گزینند که بهترین، معقول‌ترین، منطقی‌ترین و قانونی‌ترین راه است.

اگر موجر در انجام تعمیرات کوتاهی کند، مستاجر می‌تواند الزام او را به انجام تعمیرات از دادگاه تقاضا کند بنابراین در این زمینه حل اختلاف بر عهده دادگاه نهاده شده است، البته نباید از نظر دور داشت که اگر مستاجر بدون اذن موجر تعمیراتی انجام دهد، حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت. این مطلب در ماده ۵۰۲ قانون مدنی مورد تأکید قرار گرفته است. البته موجر وظیفه دارد عین مستاجر را آماده انتفاع نگاه دارد. در مقابل برابر ماده ۴۸۴ نیز موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستاجر تغییری دهد که منافی مقصود مستاجر از استیجار باشد.

در ماده ۴۸۵ آمده است، اگر در مدت اجاره در عین مستاجر تعمیراتی لازم باشد که تأخیر در آن موجب ضرر موجر شود، مستاجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور شود. اگرچه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستاجر کلاً یا بعضاً استفاده کند. در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت. در اینجا نیز تشخیص ضروری بودن یا نبودن تعمیر و رفع ممانعت از سوی مستاجر با دادگاه صالحه خواهد بود، همچنین در ماده ۲۱ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ صراحتاً اعلام شده است، رسیدگی به اختلافات بین موجر و مستاجر در خصوص تعمیرات، با دادگاه است. در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه داده می‌شود، انجام ندهد، مستاجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجاره انجام داده و مخارج آن را حداکثر تا معادل ۶ ماه اجاره بپردازد؛ حساب موجر بگذارد.

در ماده ۲۲ قانون موصوف چنین آمده است که هرگاه مستاجر مانع انجام تعمیرات ضروری توسط مالک شود، دادگاه مستاجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می‌کند. در صورت ادامه ممانعت دادگاه می‌تواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور را صادر کند. در هر حال مستاجر مسئول خساراتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد، ضمن اینکه در تبصره ماده موصوف رسیدگی به دعاوی در مواد ۲۱ و ۲۲ را خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی دانسته و حکم دادگاه را قطعی نیز می‌داند.

حق فسخ موجر در مورد تعدی مستاجر

اگر عدم تعمیر موجبات خسارت را برای هر یک از طرفین به دنبال داشته باشد، برای استفاده بهینه از عین مستاجر یا رهایی هر یک از موجر و مستاجر از ادامه چنین روندی که با ضرر برای هر یک از آنان همراه است، قانون و عرف پیش‌بینی کرده‌اند؛ هاپی کرده‌اند که در مواقع بروز اختلاف راهگشا خواهد بود.

در ماده ۴۸۵ قانون موصوف، به این مهم اشاره شده است که اگر در مدت اجاره در عین مستاجر تعمیراتی نیاز باشد که تأخیر در آن موجب ضرر موجر شود، مستاجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور شود، اگرچه در تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستاجر کلاً یا بعضاً استفاده کند، در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

در بند ۵ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ برای موجر نیز حق فسخ در صورتی که مورد اجاره در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد، در نظر گرفته شده است که در این زمینه نیز دادگاه می‌تواند ضمن صدور حکم فسخ اجاره، دستور تخلیه مورد اجاره را صادر کند و این حکم علیه مستاجر یا متصرف، اجرا و محل، تخلیه خواهد

شد، همچنین در ماده ۲۴ قانون موصوف آمده است در صورتی که مستاجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تاسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن را داشته باشد، موجر نمی‌تواند جز در مورد تعمیرات ضروری، آن را قطع یا موجبات قطع آن را فراهم کند، مگر اینکه مستاجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره پرداخته باشد؛ در صورت تخلف، دادگاه به درخواست مستاجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی، موضوع را مورد رسیدگی قرار داده و عندالاقضاء ترتیب وصل آن را خواهد داد. دستور دادگاه بلافاصله قابل اجراست و موجر می‌تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ و دستور دادگاه به آن اعتراض کند که اعتراض در همان دادگاه رسیدگی می‌شود و تصمیم دادگاه قطعی است.

تعدی به معنای تجاوز از حدود اذن و عرف است و تفریط نیز به مفهوم خودداری از کاری است که به حکم عرف و قانون باید انجام شود. به طور مثال مستاجر حق ندارد، خانه‌ای را که برای سکونت اجاره کرده است، به کلینیک دامپزشکی تبدیل کند و مورد استفاده قرار دهد یا اینکه در هنگام موقع ورزش باد، از بستن درب و پنجره‌ها خودداری کند و در اثر انجام ندادن این تکلیف بدیهی، شیشه‌های ساختمان یا درب و پنجره آن آسیب ببیند.

مستاجر علاوه بر امین بودن، تکالیفی از جمله پرداختن اجاره‌بها، خودداری از تعدی و تفریط و استفاده عین مستاجر در همان موردی که در قرارداد تصریح شده است، را دارد؛ در همین رابطه در ماده ۴۷۸ قانون مدنی آمده است، هرگاه مستاجر نسبت به عین مستاجره تعدی یا تفریط کند و موجر قادر بر منع آن نباشد، موجر حق فسخ دارد. عین مستاجره طبق ماده ۶۳۱ قانون مدنی در نزد مستاجر امانت بوده و اگر عین مستاجره را برابر ماده ۴۹۰ قانون موصوف برای همان مصرفی که اجاره داده شده است، استعمال نکند و به نحو متعارف رفتار و نیز تعدی و تفریط کند، برابر ماده ۴۹۳ قانون موصوف ضامن است. در این حالت ماده ۴۹۲ قانون مدنی این حق را به موجر داده است تا عقد اجاره را فسخ کند، بنابراین در صورت تعدی و تفریط مستاجر ضامن است.