

چه قوانینی بر قرارداد اجاره حاکم هستند؟

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند 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 می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «قرارداد اجاره» را بررسی کنیم.

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند 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 می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «قرارداد اجاره» را بررسی کنیم.

بر اساس قوانین فعلی حاکم بر قرارداد اجاره، مستأجر به محض پایان زمان قرارداد باید ملك را تخلیه کند و اگر بعد از پایان مدت اجاره، مستأجر ملك را در تصرف خود نگه دارد، باید حسب ماده 515 قانون آیین دادرسی مدنی، اجاره و بهایی که اجرت و المثل (اجاره و بهای به روز) لقب دارد، بپردازد.

از آنجایی که تأمین مسکن، بیشترین هزینه را در سبد کالای هر خانوار به و خود اختصاص داده است، لذا اکثر مردم با معنی و مفهوم «اجاره» آشنا هستند. با توجه به تنوع سبک زندگی شهروندان و نیاز آنان به خانه یا محل سکونت و اقامت به عنوان نیاز اساسی و همچنین استفاده از ساختمان های با کاربری تجاری و اداری، قانونگذار برای تنظیم روابط بین طرفین قرارداد، ضوابط و مقرراتی را پیش و بینی کرده است. این مقررات عمدتاً مربوط به قانون روابط موجر و مستاجر سال و های 1356، 1362 و 1376 بوده و تشخیص اینکه قرارداد تابع کدام قانون است، از اهمیت بسیاری برخوردار است. زیرا قوانین مذکور، حقوق متفاوتی را به و ویژه در خصوص واحدهای تجاری در نظر گرفته و اند.

به گزارش پایگاه اطلاع و زسانی معاونت فرهنگی قوه قضاییه، بنابراین یکی از مسایل مهمی که در روابط موجر و مستاجر باید به آن توجه کرد، این است که روابط آنها بر اساس کدام قانون و تحت چه و شرایطی تنظیم شده است. به عبارت دیگر اگر طرفین قرارداد اجاره بخواهند در زمان فعلی به تنظیم قرارداد اجاره اقدام کنند، بدیهی است که روابط و استیجاری خود را باید تحت و اقدام کنند. قانون مصوب سال ۱۳۷۶ در آورند. اما قراردادهای قبل از این قانون عمدتاً مشمول قانون روابط موجر و مستاجر سال 1356 بوده و مستأجر دارای حقوق مکتسبه و ای است که در ادامه به توضیح آنها خواهیم پرداخت.

ویژگی های کلی مشترک قوانین اجاره

در اجاره هر واحدی باید مدت اجاره معین باشد که معمولاً این مدت برای يك سال تا سه سال تعیین می و شود و آغاز آن از روزی خواهد بود که مورد توافق مؤجر و مستأجر واقع شده و اگر در هنگام تنظیم قرارداد، ابتدای مدت تعیین نشود، از زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد. به علاوه، مستأجر باید در زمان و های مورد توافق با مالک اجاره و بها را پرداخت کند و در مقابل از وی رسید دریافت کند. در غیر این صورت حق فسخ قرارداد برای مؤجر به رسمیت شناخته شده است.

همچنین در فرضی که ملک مورد اجاره جهت استفاده مسکونی اجاره داده شده، مستأجر حق تبدیل به کاربری اداری یا تجاری را ندارد. در غیر این صورت، در چنین مواردی نیز قانون حق فسخ اجاره را به مالک داده است.

بر اساس قوانین فعلی حاکم بر قرارداد اجاره، مستأجر به محض پایان زمان قرارداد باید ملك را تخلیه کند و اگر بعد از پایان مدت اجاره مستأجر آن را در تصرف خود نگه دارد، باید حسب ماده 515 قانون آیین دادرسی مدنی، اجاره و بهایی که اجرت و المثل (اجاره و بهای به روز) لقب دارد، بپردازد. البته اگر مستأجر مبلغی را به عنوان رهن نزد مالک داشته باشد، مطابق قانون، تخلیه و تحویل مورد اجاره، منوط به تحویل مبلغ رهن به مستأجر خواهد بود.

آنچه اکنون به عنوان مقررات قابل اجرا، بر روابط استیجاری حاکم است، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال

1376 است. در صورتی قرارداد اجاره یا رابطه استیجاری مشمول قانون سال 1376 می‌شود؛² شود که ضوابطی درباره تنظیم قرارداد رعایت شود؛ از جمله اینکه قرارداد به صورت کتبی،³ در دو نسخه و به امضای دو نفر شاهد و طرفین تنظیم شود. اما اجاره محل⁴؛ های مسکونی که پیش از لازم⁵؛ اجرا شدن قانون 1376 تنظیم شده باشند، مشمول قانون سال 1362 و قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب 1356 است.

بر اساس قوانین جاری، لازم نیست که موجر، مالک عین مستأجره باشد، اما باید مالک منافع عین مستأجره شناخته شود بنابراین اگر الف خانه⁶؛ ای را از دیگری اجاره کرد چون مالک منافع آن است قادر به انتقال منافع در مدت اجاره به دیگری است اما باید گوشزد کرد که طریقه عملی در قراردادهای اجاره این است که شرط خلاف آن می⁷؛ شود، بدین صورت که معمولاً شرط می⁸؛ شود، مستأجر حق انتقال منافع را به غیر ندارد.

تعریف رهن و اجاره

به طور معمول، اجاره⁹؛ بها همان مبلغی است که باید مستأجر در زمان¹⁰؛ های معین به موجر بپردازد. اما به پول پیش یا هر مبلغی با هر عنوان که در قرارداد اجاره محل مسکونی به عنوان بخشی از اجاره¹¹؛ بها میان دو طرف محاسبه و برای بازگرداندن آن در پایان مدت اجاره و پیش از تخلیه محل اجاره توافقی انجام شود، رهن، قرض¹²؛ الحسنه یا ودیعه گفته می¹³؛ شود. ضمناً هر آنچه به عنوان تضمین و از این قبیل بین طرفین توافق شود، معتبر است و باید بر اساس آن عمل شود. البته لازم به ذکر است که به جهت پرهیز از معامله ربوی، طرفین از احکام شرعی ودیعه مسکن که در رساله¹⁴؛ های عملیه بیان شده است، آگاهی یابند.

تعمیرات اساسی مانند بنایی و اموری از قبیل نصب آبگرمکن یا شوفاژ بر عهده مالک است اما مخارجی که برای حسن استفاده از مورد اجاره است مانند کاغذ دیواری و نورپردازی و همچنین هزینه¹⁵؛ های مربوط به شارژ ساختمان بر عهده مستأجر است، مگر آنکه در اجاره¹⁶؛ نامه خلاف آن قید شود.

تنظیم قرارداد در فرم¹⁷؛ های چاپی بنگاه¹⁸؛ های مشاوران املاک یا تایپ مفاد قرارداد موجب رسمی¹⁹؛ شدن آن نمی²⁰؛ شود و تأثیری در ماهیت آن ندارد. ضمناً برای تنظیم قرارداد اجاره به صورت عادی تأکید می شود که باید دو نفر به عنوان گواه، ذیل آن را امضا کنند تا طرفین از مزایای قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال 1376 بهره²¹؛ مند شوند.

قرارداد اجاره از جمله عقود است که طرفین آن را متعهد و پایبند به ادامه آن تا پایان انقضای مدت اجاره می²²؛ کنند. مگر در مواردی مانند عدم امکان بهره²³؛ برداری از ملک که به لحاظ عینی قابل استفاده نباشد، یا اینکه طرفین توافق دیگری کرده باشند. البته در قراردادهای اجاره، امکان گنجانیدن این شرط وجود دارد که اگر هر یک از طرفین مایل به فسخ و بر هم زدن اجاره باشند، یک یا دو ماه از قبل اعلام کنند که در این صورت با تسویه حساب موجر و مستأجر قرارداد اجاره به پایان می²⁴؛ رسد. همچنین تراضی طرفین حین قرارداد که اصطلاحاً به آن اقاله می²⁵؛ گویند، یکی از عوامل خاتمه دادن به قرارداد اجاره است.

در اینجا پرسشی مطرح می²⁶؛ شود، مبنی بر اینکه اگر موجر مدعی ورود خسارت به مورد اجاره از سوی مستأجر یا عدم پرداخت اجاره²⁷؛ بها، هزینه شارژ و ... باشد، می²⁸؛ تواند از مبلغ ودیعه کم کند؟ در پاسخ باید گفت در صورتی که در قرارداد شرط نشده باشد، مؤجر نمی²⁹؛ تواند رأساً نسبت به برداشت موارد فوق از مبلغ ودیعه که نزد او است اقدام کند، بلکه باید با تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی و مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا، پس از حکم قطعی به دایره اجرا مراجعه کند تا مطالبات وی از مبلغ ودیعه کسر و مانده آن به مستأجر مسترد شود.

حقوق و تکالیف مؤجر و مستأجر در صورت تخلف از مفاد قرارداد

در صورت استفاده مستأجر مغایر با موضوع قرارداد و بر خلاف توافق، مثلاً انتقال محل اجاره به دیگری، تخریب و صدمه به محل اجاره، عدم پرداخت اجاره³⁰؛ بها و همچنین پایان یافتن مدت اجاره در محل مسکونی، مالک می³¹؛ تواند با مراجعه به شورای حل اختلاف، دادخواست تخلیه بدهد. مستأجر نیز می³²؛ تواند در مواردی مثل عدم تنظیم قرارداد اجاره یا سند رسمی اجاره (درباره محل اجاره تجاری) یا خرابی عمده محل اجاره یا مانعی که از جانب مالک برای استفاده از محل اجاره ایجاد شده و نیز در صورت انتقال محل اجاره به دیگری بدون در نظر گرفتن منافع و حقوق مستأجر، همچنین بازنگرداندن مبلغ رهن، قرض³³؛ الحسنه یا هر عنوان دیگری که در هنگام تخلیه باید پس داده شود، به مراجع قانونی و قضایی مراجعه و دادخواهی کند.

فرآیند گرفتن دستور تخلیه از شورای حل اختلاف

شورای حل اختلاف با احراز مالکیت یا ذی‌[zwjz](#) نفع بودن مؤجر دستور تخلیه را صادر خواهد کرد. اگر مؤجر مبلغی به عنوان رهن از مستأجر دریافت کرده باشد صدور این دستور موکول به واریز آن وجه به صندوق دادگستری است. پس از ابلاغ این دستور توسط مأموران به مستأجر، او مکلف است ظرف مهلتی معمولاً بین سه تا هفت روز پس از ابلاغ نسبت به تخلیه اقدام کند.

اگر موجر از مستأجر بابت تضمین تخلیه ملک استیجاری چکی دریافت کند که در متن آن قید شود بابت تضمین تخلیه است، آیا صادرکننده چک قابل تعقیب کیفری است؟ در پاسخ به این پرسش باید گفت هر گاه کسی مبادرت به صدور چکی کند که در متن آن [laquo&](#) امانی بودن [raquo&](#)؛ یا [laquo&](#) تضمین تخلیه ملک مورد اجاره [raquo&](#)؛ را قید کرده باشد، چک مذکور در ردیف چک مشروط قرار می‌[zwjz](#) گیرد و مشمول موارد کیفری در قانون صدور چک نخواهد بود.

آیا یکی از ورثه حق دارد در قسمتی از ماترک (خانه پدری) ساکن شود؟

استفاده انحصاری از خانه مورث به [zwjz](#) وسیله احد از ورثه با وجود عدم رضایت سایر وراث، مستلزم پرداخت اجرت [zwjz](#)؛ المثل ملک مزبور به سایر وراث به نسبت سهم [zwjz](#)؛ الارث هر یک است. از جمله سایر حقوق وراث، تقاضای خلع ید متصرف از ملک موصوف است

تفاوت اساسی مقررات حاکم در روابط مؤجر و مستأجر در قوانین جاری

بر اساس مقررات قانون سال 1356 در روابط موجر و مستأجر ضرورت ندارد قرارداد کتبی عادی یا رسمی وجود داشته باشد، اگرچه به جهت جلوگیری از اختلافات آتی همواره در کلیه قراردادها توصیه می‌[zwjz](#)؛ شود روابط منعقد کتبی باشد. لذا صرف وجود رابطه استیجاری یا تصرف متصرف ناشی از تراضی موجر به عنوان اجاره یا سایر عناوین برای شمولیت قانون کافی است، حتی اگر شفاهی باشد.

اما در قانون سال 1376 برای شمول قانون بر رابطه استیجاری، مکتوب شدن قرارداد به صورت سند عادی یا رسمی با شرایط مقرر در قانون مذکور الزامی است، در غیر این صورت اجاره مشمول قانون سال 1376 نخواهد بود.

قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 اماکنی که قبل از تصویب این قانون، به اجاره داده شده است را هم در برمی‌[zwjz](#)؛ گیرد، اما قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 صرفاً اماکن و اجاره [zwjz](#)؛هایی که بعد از تاریخ لازم‌[zwjz](#)؛ الاجرا شدن قانون 1376 منعقد شده و روابط استیجاری امروزی را شامل می‌[zwjz](#)؛ شود.

اماکنی که قبل از سال 1376 قراردادشان تنظیم شده، مشمول قانون سال 1356 و صرفاً تابع مقررات همان قانون است، اما اماکنی که بعد از سال 1376 قراردادشان تنظیم شده، مشمول این قانون و علاوه بر آن، تابع مقررات قانون مدنی و [zwjz](#)؛ علاوه شروط مورد توافق بین طرفین نیز خواهد بود.

در قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 رابطه استیجاری تقریباً دایمی فرض می‌[zwjz](#)؛ شود و بنابراین مؤجر به صرف انقضای مدت حق تخلیه ملک را نداشته بلکه تخلیه محل استیجاری مستأجر تابع تحقق شرایط خاصی مانند افراط و تفریط مستأجر است، اما در قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 به محض انقضای مدت و به صرف تقاضای مؤجر، مورد اجاره تخلیه می‌[zwjz](#)؛ شود.

در قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 نگرش و اعمال قانون در اجاره با سند رسمی و سند عادی یا شفاهی یکسان است، اما در قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 نگرش و اعمال قانون در اجاره با سند رسمی با اعمال قانون در مورد اجاره [zwjz](#)؛ نامی [zwjz](#)؛ های عادی متفاوت است، و اجاره [zwjz](#)؛ نامی [zwjz](#)؛ های غیرمکتوب هم از شمول قانون خارج هستند.

در غیر این صورت مؤجر نمی‌[zwjz](#)؛ تواند از مهمترین دستاورد آن که همانا تخلیه ملک آن هم از طریق اخذ دستور از شوراهای حل اختلاف و معافیت از مراجعه به دادگاه [zwjz](#)؛ ها است، بهره‌[zwjz](#)؛ مند شود.

در قانون روابط موجر و مستاجر سال 1356 شروطی که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات قانون سال 1356 اتخاذ کنند پس از اثبات در محکمه باطل و بلااثر است، اما در قانون روابط موجر و مستاجر سال 1376 یکی از اصول حاکم بر روابط استیجاری، شروط مورد توافق طرفین است.