

قوانین و مقرراتی که بر «عقد اجاره» حاکم است!



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 «عقد 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 «عقد اجاره» را بررسی کنیم.

از آنجایی که تأمین مسکن بیشترین هزینه را در سبد کالای هر خانوار به 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 ساختمان‌های با کاربری تجاری، اداری، قانونگذار برای تنظیم روابط بین طرفین قرارداد، ضوابط و مقرراتی را پیش بینی کرده است.

این مقررات عمدتاً مربوط به قانون روابط موجر و مستاجر سال 1356، 1362 و 1376 است که، تشخیص اینکه قرارداد تابع کدام قانون است از اهمیت بسیاری برخوردار است. زیرا قوانین مذکور، حقوق متفاوتی را بویژه در خصوص واحد های تجاری در نظر گرفته اند.

بنابراین یکی از مسائل مهمی که در روابط موجر و مستاجر باید به آن توجه کرد، این است که روابط آنها بر اساس کدام قانون و تحت چه شرایطی تنظیم شده است. به عبارتی دیگر اگر طرفین قرارداد اجاره بخواهند در زمان فعلی اقدام به تنظیم قرارداد اجاره نمایند، بدیهی است که روابط استیجاری خود را باید تحت قانون مصوب سال ۱۳۷۶ در آورند. لیکن قراردادهای قبل از این قانون عمدتاً مشمول قانون روابط موجر و مستاجر سال 1356 است، و مستأجر دارای حقوق مکتسبه است که ذیل آن به توضیح و تفصیل آنها پرداخته می شود.

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 شود، و آغاز آن از روزی خواهد بود که مورد توافق مؤجر و مستأجر واقع شده و اگر هنگام تنظیم قرارداد ابتدای مدت تعیین نشود، از زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد.

به علاوه، مستأجر باید در زمان های مورد توافق با مالک اجاره 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 ندارد والا 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 ملک 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 بهایی که اجرت المثل (اجاره بها 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.

در حال حاضر هنگام تنظیم قرارداد اجاره چه قانونی حاکم است؟

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 می شود که ضوابطی درباره تنظیم قرارداد رعایت شود. از جمله این که قرارداد به صورت کتبی، در دو نسخه و به امضای دو نفر شاهد و طرفین

تنظیم شود. ولی اجاره محل های مسکونی که پیش از لازم الاجرا شدن قانون 1376 تنظیم شده باشند، مشمول قانون سال 1362 و قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب 1356 می باشند.

مؤجر باید چه سمتی هنگام تنظیم قرارداد اجاره داشته باشد؟

بنا به قوانین جاری لازم نیست که موجر مالك عين مستأجره باشد، ولی باید مالك منافع عين مستأجره شناخته شود. بنابراین اگر الف خانه &ZWNJ;ای را از دیگری اجاره کرد چون مالك منافع آن است قادر به انتقال منافع در مدت اجاره به دیگری است. ولی باید گوشزد نمود که طریقه عملی در قراردادهای اجاره این است که شرط خلاف آن می شود، بدین صورت که معمولاً شرط می شود، مستأجر حق انتقال منافع را به غیر ندارد.

تعریف رهن و اجاره چیست؟

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

جهت بهره برداری از مورد اجاره چه بخش از مخارج بر عهده طرفین است؟

تعمیرات اساسی مانند بنایی و اموری از قبیل نصب آبگرمکن یا شوفاژ بر عهده مالك است. اما مخارجی که برای حسن استفاده از مورد اجاره است مانند کاغذ دیواری و نورپردازی و هم چنین هزینه های مربوط به شارژ ساختمان بر عهده مستأجر می &ZWNJ;باشد، مگر آنکه در اجاره &ZWNJ;نامه خلاف آن قید شود.

آیا تنظیم قرارداد اجاره در بنگاههای مشاورین املاک به منزله قرارداد رسمی است؟

تنظیم قرارداد در فرم &ZWNJ;های چاپی بنگاههای مشاورین املاک یا تایپ مفاد قرارداد موجب رسمی &ZWNJ;شدن آن نمی &ZWNJ;شود و تأثیری در ماهیت آن ندارد. ضمناً برای تنظیم قرارداد اجاره به صورت عادی تأکید می شود باید دو نفر به عنوان گواه ذیل آن را امضاء کنند تا طرفین از مزایای قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب 1376 بهره &ZWNJ;مند شوند.

آیا امکان فسخ قرارداد قبل از تاریخ انقضاء مدت اجاره وجود دارد؟

پاسخ این سؤال منفی است زیرا قرارداد اجاره از جمله عقود است که طرفین آنرا متعهد و پای بند به ادامه آن تا پایان انقضاء مدت اجاره می نمایند. مگر در مواردی مانند عدم امکان بهره برداری از ملک بلحاظ عیبی قابل استفاده نباشد، یا اینکه طرفین توافق دیگری نموده باشند. البته در قراردادهای اجاره امکان گنجانیدن این شرط وجود دارد که در صورتی که هر یک از طرفین مایل به فسخ و بر هم زدن اجاره باشند، یک یا دو ماه از قبل اعلام کنند، که در اینصورت با تسویه حساب موجر و مستأجر قرارداد اجاره به پایان می رسد. هم چنین تراضی طرفین حین قرارداد که اصطلاحاً به آن اقاله می گویند، یکی از عوامل خاتمه دادن به قرارداد اجاره است.

اگر موجر مدعی ورود خسارت به مورد اجاره از سوی مستأجر یا عدم پرداخت اجاره بها، هزینه شارژ و ... باشد، می تواند از مبلغ ودیعه کم کند؟

در صورتیکه در قرارداد شرط نشده باشد، مؤجر نمی &ZWNJ;تواند رأساً نسبت به برداشت موارد فوق از مبلغ ودیعه که نزد اوست 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 اجراء مراجعه تا مطالبات وی از مبلغ ودیعه کسر و مانده آن به مستأجر مسترد شود.

در صورت تخلف از مفاد قرارداد، حقوق و تکالیف مؤجر و مستأجر چیست؟

مالك می &ZWNJ;تواند 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 اجاره بها و همچنین پایان یافتن مدت اجاره در محل مسکونی با مراجعه به شورای حل اختلاف، در باره محل تجاری به دادگاه عمومی حقوقی، دادخواست تخلیه بدهد.

به علاوه، مستاجر هم می تواند در مواردی مثل عدم تنظیم قرارداد اجاره یا سند رسمی اجاره (درباره محل اجاره تجاری) و یا خرابی عمده محل اجاره یا مانعی که از جانب مالک برای استفاده از محل اجاره ایجاد شده و همچنین در صورت انتقال محل اجاره به دیگری بدون در نظر گرفتن منافع و حقوق مستاجر، همچنین عدم بازگرداندن مبلغ رهن، قرض الحسنه یا هر عنوان دیگری که در هنگام تخلیه باید پس داده شود به مراجع قانونی و قضایی یادشده مراجعه و دادخواهی کند.

فرآیند گرفتن دستور تخلیه از شورای حل اختلاف چگونه است؟

شورای حل اختلاف با احراز مالکیت یا ذینفع بودن مؤجر دستور تخلیه را صادر خواهد کرد. اگر مؤجر مبلغی به عنوان رهن از مستاجر دریافت کرده باشد صدور این دستور موقوف به واریز آن وجه به صندوق دادگستری است. پس از ابلاغ این دستور توسط مأمورین به مستاجر، او مکلف است ظرف مهلتی معمولاً بین سه تا هفت روز پس از ابلاغ نسبت به تخلیه اقدام کند.

اگر موجر از مستاجر بابت تضمین تخلیه ملک استیجاری چکی دریافت و در متن آن قید شود که بابت تضمین تخلیه است، آیا صادر کننده چک قابل تعقیب کیفری است؟

هر گاه کسی مبادرت به صدور چکی کند که در متن آن قید "امانی بودن" یا "تضمین تخلیه ملک مورد اجاره" را نموده باشد، چک مذکور در ردیف چک مشروط قرار گرفته 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 بوسیله احد از ورثه با وجود عدم رضایت سایر وراث، مستلزم پرداخت اجرت المثل ملک مزبور به سایر وراث به نسبت سهم 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 مستاجر در قوانین جاری

1- بر اساس مقررات قانون سال 1356 در روابط موجر و مستاجر ضرورت ندارد قرارداد کتبی عادی یا رسمی وجود داشته باشد، گرچه به جهت جلوگیری از اختلافات آتی همواره در کلیه قراردادها توصیه می 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. ولی 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.

2- قانون موجر و مستاجر سال 1356 اماکنی که قبل از تصویب قانون به اجاره داده شده را هم در بر می گیرد، ولی قانون موجر و مستاجر سال 1376 صرفاً اماکن و اجاره هایی که بعد از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون 1376 منعقد شده و روابط استیجاری امروزی را شامل می شود.

3- 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 علاوه شروط مورد توافق بین طرفین نیز خواهد بود.

4- در قانون موجر و مستاجر سال 1356 رابطه استیجاری تقریباً دائمی فرض شده و بنابراین مؤجر به صرف انقضای مدت موجر حق تخلیه ملک را نداشته بلکه تخلیه محل استیجاری مستاجر تابع تحقق شرایط خاصی مانند افراط و تفریط مستاجر است، اما در قانون موجر و مستاجر سال 1376 به محض انقضای مدت و به صرف تقاضای مؤجر، مورد اجاره تخلیه می شود.

5- در قانون مؤجر و مستأجر سال 1356 امکان اعمال تخلیه برای موجر پس از ایجاد حق درخواست لازمه تقدیم دادخواست و رسیدگی قضایی و دادرسی به معنای خاص کلمه است. در حالیکه در قانون موجر و مستأجر سال 1376 تخلیه ملک صرفاً با درخواست و تقاضای موجر در اسناد عادی طبق فرم مخصوص با مراجعه به شورای حل اختلاف و اخذ دستور تخلیه، و در اسناد رسمی از طریق دفترخانه و بدون نیاز به انجام مراحل پیچیده دادرسی، محقق می شود و این یکی از امتیازات خاص قانون سال 1376 برای مؤجر است.

6- در قانون موجر و مستأجر سال 1356 نگرش و اعمال قانون در اجاره با سند رسمی و سند عادی یا شفاهی یکسان است، ولی در قانون موجر و مستأجر سال 1376 نگرش و اعمال و اجرای قانون در اجاره با سند رسمی با اعمال قانون در مورد اجاره نامه های عادی متفاوت است، و اجاره نامه های غیر مکتوب هم از شمول قانون خارج هستند. در غیر اینصورت مؤجر نمی تواند از مهمترین دستاورد آن که همانا تخلیه ملک آنهم از طریق اخذ دستور از شوراهای حل اختلاف و معافیت از مراجعه به دادگاهها است، بهره مند شود.

7- در قانون 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 موجر و مستأجر سال 1376 یکی از اصول حاکم بر روابط استیجاری شروط مورد توافق طرفین است.