

آشنایی با حقوق موجر و مستاجر در عقد اجاره



اجاره یکی از رایج ترین قراردادهایی است که در کشور منعقد می شود و عدم آگاهی با برخی از قوانین تنظیم قرارداد اجاره را با مشکل مواجه می کند لذا رعایت چند نکته ساده می تواند از ددرسره های بزرگ بعدی جلوگیری کند.

اجاره یکی از رایج ترین قراردادهایی است که در کشور منعقد می شود و عدم آگاهی با برخی از قوانین تنظیم قرارداد اجاره را با مشکل مواجه می کند لذا رعایت چند نکته ساده می تواند از ددرسره های بزرگ بعدی جلوگیری کند.

به گزارش [laquo](#)؛ [تا](#) بناک [؛](#) عقد اجاره، در واقع نوعی قرارداد بین مستاجر و موجر است که طی آن موجر عین مستاجر را که در عین مصرف منفعت آن قابلیت بقا دارد در اختیار مستاجر قرار می دهد و منافع مربوط به این عین در مدت مشخصی به مستاجر واگذار می شود. این عقد از منظر حقوقی معوض و تملیکی است و آثار و خصوصیات خاص خود را دارا است.

مهم ترین نکته [؛](#) ای که در تنظیم قراردادهای اجاره باید مورد توجه قرار گیرد، قید مدت اجاره در قرارداد است. در غیر این صورت برابر ماده ۴۶۸ قانون مدنی قرارداد باطل است. همچنین مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین مؤجر و مستاجر توافق شود. و اگر در قرارداد مدت ذکر نشود، از زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد. همچنین برابر ماده ۴۷۴ قانون مدنی مستاجر می تواند عین مستاجر را به دیگری اجاره دهد و اگر مالک قصد دادن چنین اجازه [؛](#) ای را ندارد باید در قرارداد منعقد شده اشاره کند که مستاجر حق اجاره مورد اجاره به غیر را به [؛](#) صورت کلی یا جزئی ندارد. نکته دیگر اینکه عقد اجاره با فوت موجر یا مستاجر باطل نمی شود بنا بر این وراثت حق الزام به تخلیه مستاجر را ندارند.

قرارداد اجاره مانند هر قرارداد دیگری ضمانت اجراهای موجود در قانون مدنی را مضموم می شود. ترتب موجود در قانون ایران به [؛](#) عنوان کشوری که دارای نظام حقوقی مکتوب است، شامل الزام به ایفای تعهد توسط متعهد، تا فسخ قرارداد می شود. اما آنچه از آن به ضمانت اجرای درونی یاد می شود، در تقابل کارایی قرارداد اجاره نمایان می شود.

اساساً ضمانت اجرا وسیله [؛](#) ای مستقیم و غیرمستقیم برای انجام دادن الزامات قانونی و یا جبران خسارت زیان [؛](#) دیده است. در قراردادهای اجاره که در حال حاضر مورد استفاده است این ضمانت اجرا قراردادی و درونی شده است که کارایی قرارداد اجاره را افزایش می دهد. به [؛](#) و [؛](#) و [؛](#) که با ورود خسارت به [؛](#) عین مستاجر، موجر می تواند با تکیه [؛](#) بر در اختیار داشتن مبالغی که تحت عنوان قرض و یا به تعبیر عامیانه پول پیش در اختیار وی قرار گرفته است به جبران خسارت بپردازد. البته در فرضی که این خسارت صرفاً به ادعای موجر بر عهده مستاجر باشد، مستاجر در ادامه می تواند به جهت جلوگیری از اجحاف حق خود به مراجع قضایی مراجعه کند. از طرف دیگر با توجه به در اختیار داشتن عین مستاجر توسط مستاجر، وی می تواند موجر را تحت [؛](#) فشار قرار دهد، و البته تخلیه عین مستاجر دعوایی است که موجر در جهت احقاقک ید مالکانه خود می تواند اقامه کند.

اقاله یعنی حالتی که طرفین منعقد کننده قرارداد نسبت به اختتام و انحلال آن توافق کرده و شرایط بهره [؛](#) مندی از منفعت عین مستاجر به قبل از انعقاد قرارداد برگردد. در این صورت نیز این توافق اراده [؛](#) ها است که در خصوص ضرر و زیان احتمالی تصمیم می گیرد. اما در فرضی که تفاسخ به هر علتی (من [؛](#) جمله تلف عین مستاجر) رخ دهد بحث سبب واردکننده ضرر و خسارت قابل [؛](#) بررسی است. با توجه به ید امانی مستاجر در فرضی که افراط [؛](#) و تفریط او اثبات شود، مسئول جبران خسارت است.

نکته حائز اهمیت دیگر رجوع به عرف در تعیین مسئول هزینه [؛](#) های مربوطه است.

در صورت افزایش اجاره [؛](#) بها از طرف مالک و تمدد مستاجر از پرداخت اجاره [؛](#) بها یا تخلیه می تواند در مراجع قضایی مشخص در قانون دادخواست ارائه کند. اما بهترین کار در هر قراردادی پیش [؛](#) بینی روشی برای حل [؛](#) و فصل دوستانه اختلافات احتمالی است. توصیه می شود طرفین در خصوص تمام اختلافات ناشی از اجرا و تفسیر قرارداد اجاره به صلاحیت شورای حل اختلاف رضایت بدهند.

بر اساس منابع فقهی این محل اشکال است که مستاجر چنین اجازه [؛](#) ای دارد یا خیر اما بر اساس قانون حاکم در فرض عدم تصریح بر فقدان چنین حقی، این حق برای مستاجر مفروض است. تعمیراتی که عدم انجام آن باعث سلب استفاده از آن ملک نمی شود؛ مثلاً تعمیر کولر یا سیستم گرمایش، با مستاجر است و نه موجر. پرداخت هزینه [؛](#) های تعمیرات جزئی نیز بر عهده مستاجر است.

در تخلیه منزل مسکونی که به رهن و اجاره گذاشته [؛](#) شده، باید مستاجر ابتدا ملک را تخلیه و سپس مطالبه مبلغ رهن کند. حال اگر مالک از گرفتن کلید استنکاف کرد در این صورت مستاجر می تواند طبق ماده ۱۳ قانون رابطه مالک و مستاجر اقدام کند. در این ماده آمده است که هرگاه مستاجر به علت انقضای مدت اجاره یا در مواردی که به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستاجر مکلف است به [؛](#) وسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود. در صورتی [؛](#) که موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نشود مستاجر باید به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل کند و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. همچنین اگر مالک از پرداخت مبلغ ودیعه خودداری کرد مستاجر می تواند با صدور اظهارنامه، از مالک درخواست حق رهنی را که گرفته، کند و در صورت عدم توجه مالک، مستاجر می تواند با مشورت یک وکیل اقدام به طرح دعوا در محاکم صالحه کند.

عقد اجاره مانند هر عقد دیگری در صورتی [؛](#) که شرایط اساسی قرارداد که در ماده 190 قانون مدنی به آن اشاره [؛](#) شده را نداشته باشد، با بطلان روبرو می شود. فقدان اراده و قصد صحیح، یا سایر شرایط از جمله نبود شرط اهلیت طرفین می تواند قرارداد را باطل کند.