



تفاوت اساسی مقررات حاکم در روابط مؤجر و مستأجر در قوانین جاری کدام است؟

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، اداری، قانونگذار برای تنظیم روابط بین طرفین قرارداد، ضوابط و مقرراتی را پیش بینی کرده است.

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، 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 مستأجر سال 1356، 1362 و 1376 است که، تشخیص اینکه قرارداد تابع کدام قانون است از اهمیت بسیاری برخوردار است.

به گزارش [تابناک](#)؛ قوانین مذکور، حقوق متفاوتی را بویژه در خصوص واحد های تجاری در نظر گرفته اند. 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 مستأجر سال 1356 می باشد. و مستأجر دارای حقوق مکتسبه ای است.](#)

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

پاسخ: 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 موجر و مستأجر مصوب 1356 می باشند.](#)

به نوشته پایگاه اطلاع رسانی معاونت فرهنگی قوه قضاییه، تفاوت اساسی مقررات حاکم در روابط موجر و مستأجر در قوانین جاری عبارتند از:

1- بر اساس مقررات قانون سال 1356 در روابط موجر و مستأجر ضرورت ندارد قرارداد کتبی عادی یا رسمی وجود داشته باشد، گرچه به جهت جلوگیری از اختلافات آتی همواره در کلیه قرارداد ها 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 مستأجر سال 1356 اماکنی که قبل از تصویب قانون به اجاره داده شده را هم در بر می گیرد، ولی قانون موجر و مستأجر 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 مستأجر سال 1356 رابطه استیجاری تقریباً دائمی فرض شده و بنابراین مؤجر به صرف انقضای مدت حق تخلیه ملک را نداشته بلکه تخلیه محل استیجاری تابع تحقق شرایط خاصی مانند افراط و تفریط مستأجر است، اما در قانون موجر و مستأجر سال 1376 به محض انقضای مدت و به صرف تقاضای مؤجر، مورد اجاره تخلیه می شود.

5- در قانون موجر و مستأجر سال 1356 امکان اعمال تخلیه برای موجر پس از ایجاد حق، با 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 هاي عادي متفاوت است، و اجاره نامه هاي غير مکتوب هم از شمول قانون خارج هستند. در غير اينصورت مؤجر نمی تواند از مهمترين دستاورد آن که همانا تخليه ملک آنهم از طريق اخذ دستور از شوراهای حل اختلاف و معافيت از مراجعه به دادگاه هاست، بهره مند شود.

7- در قانون سال 1356 شروطي که طرفين به منظور جلوگیری از اجرائي مقررات قانون سال 1356 اتخاذ کنند پس از اثبات در محکمه باطل و بلااثر است، اما در قانون موجر و مستاجر سال 1376 يکي از اصول حاکم بر روابط استيجاري شروط مورد توافق طرفين است.