



## نکاتی درباره قرارداد اجاره واحدهای مسکونی و تخلیه آنها

یکی از قراردادهای شایع در جامعه قرارداد اجاره است که قوانین مربوط به آن هر از چندگاهی دچار تغییر و تحولات اساسی می‌شود.

یکی از قراردادهای شایع در جامعه قرارداد اجاره است که قوانین مربوط به آن هر از چندگاهی دچار تغییر و تحولات اساسی می‌شود. در این مختصر به آخرین مقررات مربوطه و نحوه تنظیم قرارداد اجاره مطابق با آن و راه های پیشگیری از بروز اختلاف و در صورت وقوع اختلاف نحوه مراجعه به دستگاه قضایی می پردازیم. اما قبل از بررسی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب 26 مرداد سال 1376 تعریف قانونی اجاره و بعضی کلمات حقوقی به زبان ساده را ارایه می کنیم.

به گزارش «تابناک» اجاره عقدی است که برابر آن اجاره کننده مالک منافع مال موضوع اجاره می شود. اجاره ممکن است نسبت به اشیا مانند اتومبیل، خانه یا حیوان یا انسان باشد؛ مانند آنکه شخصی بخواهد از منزل دیگری استفاده کند و آن را برای مدتی اجاره کند. اجاره کننده را مستأجر؛ اجاره دهنده یا مالک را موجر؛ مورد اجاره را عین مستاجر و اجاره بها را مال الاجاره می نامند.

اجرت المثل نیز به اجرت و بهایی که برای یک کالا یا خدمات بر مبنای قیمت کالا یا خدمات مشابه آن تعیین می شود بدون آنکه طرفین قرارداد از قبل برای آن توافقی کرده باشند، گفته می شود. اجرت المثل در مقابل اجرت المسمی یعنی اجرت توافق شده قرار می گیرد.

در صورت معین نبودن مدت در اجاره مسکن، قرارداد باطل است

در اجاره مسکن باید مدت اجاره معین باشد. در غیر این صورت، اجاره باطل است. مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین موجر و مستأجر توافق شود و اگر در قرارداد، مدت ذکر نشود، از زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد. لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد اما باید مالک منافع آن باشد.

اگر بعد از قرارداد معلوم شود که عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر حق فسخ دارد. البته اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری وارد نشود مستأجر حق فسخ نخواهد داشت.

اگر عیب در مدت استفاده از موارد اجاره حادث شود، مستأجر نسبت به بقیه مدت اجاره حق فسخ خواهد داشت.

موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییری صورت دهد که با استفاده مستأجر از آن، در تعارض باشد و اگر مورد اجاره نیاز به تعمیراتی داشته باشد که تأخیر در آن موجب ضرر به موجر شود، مستأجر نمی تواند مانع این تعمیرات شود حتی اگر این امر مانع استفاده او از مورد اجاره شود. در این حالت مستأجر می تواند از حق فسخ استفاده کند.

تعمیرات و کلیه مخارجی که در مورد اجاره برای امکان بهره برداری از آن لازم است، بر عهده مالک است مگر آنکه در اجاره نامه خلاف آن قید شود.

همچنین پرداخت هزینه های مربوط به اسباب و لوازمی که برای استفاده از مورد اجاره ضروری است، بر عهده مالک است. مانند نصب آبگرمکن یا شوفاژ و...

حق فسخ برای موجر در صورت بهره برداری غیرمتعارف مستاجر

اگر مستأجر خارج از حدود متعارف از مورد اجاره بهره برداری کند و موجر نتواند مانع او از این امر شود حق فسخ برای موجر به وجود می آید.

برای مثال به جای استفاده و مصرف خانگی از برق، مصرف صنعتی از برق داشته باشد.

مستأجر باید در زمان های تعیین شده در قرارداد، اجاره بها را پرداخت کند و در مقابل از موجر رسید دریافت کند.

اگر مستأجر از مورد اجاره در غیر موردی که در اجاره آمده است، استفاده کند، موجر حق فسخ اجاره خواهد داشت.

برای مثال در قرارداد اجاره آمده است که «این مکان برای استفاده مسکونی به اجاره داده می شود» اما مستأجر از آن استفاده تجاری کند.

پایان عقد اجاره به محض انقضای مدت

عقد اجاره به محض انقضای مدت اجاره پایان می یابد و اگر بعد از پایان مدت اجاره، مستأجر آن را در تصرف خود نگه دارد، باید اجاره بهایی که معادل اجاره بهای مکانی شبیه به آن است، بپردازد حتی اگر از آن استفاده نکند.

عقد اجاره با فوت موجر یا مستأجر باطل نمی شود اما اگر موجر تنها تا زمان حیات خود، مالک منافع مورد اجاره باشد، با فوت او اجاره باطل خواهد شد و نیز اگر در قرارداد اجاره مباشرت مستأجر در استفاده از مورد اجاره شرط شود، با فوت مستأجر عقد اجاره باطل می شود.

اگر مستأجر، مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد، اجاره باطل یا فسخ نمی شود مگر آنکه موجر در قرارداد اجاره برای خود به هنگام تحقق این امر حق فسخ را شرط کرده باشد.

اگر مستأجر بدون اجازه موجر در مورد اجاره تعمیراتی کند، حق مطالبه آن از موجر را ندارد.

اگر مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده است، ساخت و ساز کند یا درختی بکارد، موجر حق دارد که آن را از بین ببرد و اگر در اثر این عمل، نقصی به بنا یا زمین مورد اجاره وارد شود، بر عهده مستأجر خواهد بود.

امکان تنظیم قرارداد اجاره به صورت عادی و رسمی

تنظیم قرارداد اجاره هم به صورت عادی و هم رسمی ممکن است. معمولاً اشخاص به صورت عادی در آژانس های مسکن مبادرت به تنظیم قرارداد می کنند.

باید توجه داشت که اولاً برای تنظیم قرارداد اجاره به صورت عادی حتماً دو نفر به عنوان گواه باید ذیل سند اجاره را امضا کنند تا طرفین از مزایای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 بهره مند شوند.

ثانیاً صرف تنظیم قرارداد در فرم های چاپی یا تایپ مفاد قرارداد موجب رسمی شدن آن نمی شود و تأثیری در ماهیت آن ندارد.

قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به گواهی برسد.

هرگاه موجر یا مستأجر به نمایندگی از دیگری قرارداد تنظیم کند، باید توجه داشت شخصی که خود را به عنوان نماینده معرفی می کند، دلیل نمایندگی او باید به رؤیت طرف مقابل رسیده و پیوست قرارداد شود.

بنابراین اگر الف خود را وکیل همسرش به عنوان موجر معرفی می کند، باید وکالت نامه رسمی مبنی بر وکالت در انعقاد عقد اجاره از سوی او را ارائه دهد.

پس از پایان مدت اجاره، اگر مستأجر از تخلیه مورد اجاره امتناع کند، به درخواست موجر تخلیه صورت خواهد گرفت.

برای تخلیه، اگر سند عادی باشد باید نکات زیر رعایت شود: درخواست برای تخلیه به شوراها حل اختلاف یا حسب مورد دادگاه محل ارایه، مشتمل بر نام و نام خانوادگی؛ محل اقامت مستأجر؛ مشخصات عین مستأجره؛ مشخصات و تاریخ سند اجاره؛ کپی برابر اصل شده قرارداد اجاره و کپی برابر اصل شده سند مالکیت ملک، لازم است.

نمونه درخواست تخلیه از شورای حل اختلاف

احتراماً، اینجانب.... فرزند.... مقیم.... یک باب منزل مسکونی را واقع در خیابان..... به پلاک ثبتی..... به موجب قرارداد عادی اجاره مورخ..... به آقای..... فرزند..... از تاریخ..... لغایت..... به اجاره دادم. اکنون با توجه به تاریخ پایان مدت اجاره و عدم تخلیه عین مستأجره تقاضای تخلیه آن را مطابق قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب 1376 دارم. کپی مصدق سند مالکیت و سند اجاره پیوست می باشد.

تخلیه مورد اجاره، موکول به استرداد آن ودیعه به مستأجر

رییس حوزه قضایی یا دادگاهی که به درخواست رسیدگی می کند، با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر دستور تخلیه را صادر خواهد کرد.

پس از ابلاغ این دستور توسط مأموران به مستأجر، او مکلف است ظرف 3 روز پس از ابلاغ دستور دادگاه نسبت به تخلیه اقدام کند.

اگر موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و... از مستأجر دریافت کرده باشد، تخلیه و تحویل مورد اجاره، موکول به استرداد آن سند یا وجه به مستأجر خواهد بود.

اگر سند اجاره رسمی باشد برای تخلیه مورد اجاره درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه ای که قرارداد اجاره را تنظیم کرده است، به عمل می آید و دفترخانه پس از احراز هویت و صلاحیت موجر، اوراق اجرائیه را ظرف 24 ساعت و در سه نسخه با قید تخلیه محل مورد اجاره به دایره اجرای اسناد رسمی اداره ثبت اسناد و املاک محل می فرستد و اداره ثبت ظرف 24 ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام می کند و مأمور اجرا نیز مکلف است ظرف 48 ساعت اجرائیه را به مستأجر ابلاغ و مستأجر ظرف 3 روز از تاریخ ابلاغ نسبت به تخلیه اقدام کند.

اگر موجر مدعی ورود خسارت به مورد اجاره از سوی مستأجر یا عدم پرداخت اجاره بها یا بدهی شارژ و... باشد، نمی تواند راساً نسبت به برداشت این مبلغ از ودیعه ای که نزد او است، اقدام کند.

بلکه می تواند برای رسیدن به حق خود به دادگاه مراجعه (البته مبالغ ودیعه تا سقف دویست میلیون ریال در صلاحیت شورای حل اختلاف است) و با تقدیم دادخواست، ضرر و زیان به میزان مورد ادعا را مطالبه کند.