

موجر و مستاجر آشتی می‌کنند اگر...

رابطه موجر و مستاجر همیشه روی ریل صلح و صفا پیش نمی‌رود. سلام و تعارفات و احوالپرسی‌هایی که قبل از نوشتن اجاره‌نامه، دیگران را مجذوب می‌کند همیشه تا پایان قرارداد باقی نمی‌ماند.



جام جم آنلاین: رابطه موجر و مستاجر همیشه روی ریل صلح و صفا پیش نمی‌رود. سلام و تعارفات و احوالپرسی‌هایی که قبل از نوشتن اجاره‌نامه، دیگران را مجذوب می‌کند همیشه تا پایان قرارداد باقی نمی‌ماند. گاه موجر مقصر است و گاه مستاجر، اما ناآگاهی هردو از حقوق و وظایفشان به اختلاف‌ها دامن می‌زند.

یک قرارداد اجاره باید دقیق و کارشناسانه نوشته شده باشد. مالی که موجر برای مدت معین یا مبلغی از پیش تعیین شده در اختیار مستاجر می‌گذارد آنقدر ریزه‌کاری‌های حقوقی دارد که با تعارف و سهل‌انگاری، خیلی راحت به خطر می‌افتد. مستاجر هم باید این ریزه‌کاری‌ها را بداند تا زیر بار تعهداتی نرود که جایی در قانون ندارند، اما گاهی در تنظیم قرارداد اجاره‌بها، کدخداهایی جایی دقت در تنظیم قرارداد را می‌گیرد و آن گونه می‌شود که موجر و مستاجر هر دو زیان می‌بینند و جز ارائه شکایت به دادگاه یا صرف‌نظر کردن از تمام حق و حقوقشان، راه دیگری پیدا نمی‌کنند.

اجاره‌نامه را می‌توان به 2 شکل رسمی در محضر یا توسط افراد عادی تنظیم کرد که در هر دو صورت این اجاره‌نامه باید حاوی اطلاعاتی باشد از جمله این که مدت اجاره مسکن در آن قید شده باشد چون اگر این مورد در قرارداد نیامده باشد عقد باطل است. همچنین مشخصات شناسنامه‌ای و اطلاعات مربوط به محل سکونت و کار و همچنین شماره‌های تماس اجاره‌دهنده و اجاره‌کننده باید در قرارداد آورده شود، ضمن این که مشخصات کامل محل مورد اجاره یعنی آدرس، مساحت، امکانات و این‌که جزو کدام پلاک ثبتی است و قرار است چه مورد مصرفی داشته باشد نیز باید در قرارداد بیان شود.

مبلغ اجاره‌بها اعم از مبلغی که هر ماه باید پرداخت شود و پولی که به عنوان رهن در اختیار موجر قرار می‌گیرد هم باید با جزئیات در قرارداد آورده شود. البته تا اینجای کار را بیشتر موجران و مستاجران می‌دانند و رعایت می‌کنند، اما موضوعاتی فراتر از این بحث‌ها را شاید کمتر کسی در قرارداد اجاره‌بها رعایت کند. موضوعی که موجران همواره نگران آن هستند تاخیر یا خودداری مستاجر از پرداخت اجاره بهای ماهانه است یعنی همان نگرانی که با گنجاندن آن در قرارداد اجاره می‌تواند، رفع شود. به این ترتیب اگر مستاجر از پرداخت اجاره‌بها امتناع کرد موجر می‌تواند در قرارداد، شروطی را به نفع خودش اضافه کند، مثلاً روی این موضوع تأکید کند که در صورت تاخیر بیش از 10 روز در پرداخت اجاره‌بها این حق را دارد تا قرارداد را فسخ کند و تخلیه محل را از مستاجر بخواهد.

البته گذاشتن این شروط در قرارداد حق طرفین است، به طوری که موجر و مستاجر برای اطمینان خاطر و جلوگیری از بروز اختلافات احتمالی می‌توانند شروطی را به قرارداد اضافه کنند. البته این شروط باید مورد قبول دو طرف باشد که اگر چنین توافقی حاصل شود، اثر حقوقی پیدا می‌کند. به این ترتیب این امکان وجود دارد این شرط در قرارداد ذکر شود که مالیات مستغلات و عوارض شهرداری و تعمیرات اساسی به‌عهده موجر است و هزینه‌های حفاظت و نظافت ساختمان با مستاجر یا مثلاً موجر این شروط را بگذارد که مستاجر حق انتقال ملک مورد اجاره به دیگری را ندارد و همچنین مستاجر را متعهد کند که ملک (عین مستاجره) را سالم و بدون عیب و نقص و مانند روز نخست به موجر تحویل دهد. همچنین طرفین می‌توانند این شرط را نیز در قرارداد بگنجانند که اگر مستاجر قبل از پایان مدت اجاره تمایل به تخلیه ملک دارد، مکلف شود تا موضوع را از یک ماه قبل به موجر اطلاع دهد.

تعدیل مبلغ اجاره

موجر به ملکی که اجاره می‌دهد، به چشم یک منبع درآمد نگاه می‌کند و مستاجر به چشم چیزی که درآمد و پس‌اندازهایش را می‌بلعد، شاید بخشی از اختلافات موجران و مستاجران هم مربوط به این نوع نگاه‌ها باشد، اما به هر حال قانون و عرف می‌گوید موجر حق تعیین مبلغ اجاره را دارد و مستاجر اگر این مبلغ را پذیرفت، باید تا پایان قرارداد نسبت به پرداختش متعهد باشد.

نکته: موجر و مستاجر می‌توانند برای ارائه درخواست تعدیل اجاره‌بها به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و کپی اجاره‌نامه را نیز به این درخواست پیوست کنند و با پرداختن هزینه مربوط به دادرسی، تعیین نرخ عادلانه اجاره‌بها را از دادگاه درخواست کنند البته قانون این حق را به موجر و مستاجر داده است تا از مراجع قانونی تقاضای تعدیل اجاره‌بها را داشته باشند که برای این کار باید مراحل طی شود. پس چه موجر و چه مستاجر برای ارائه درخواست تعدیل اجاره‌بها باید به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و کپی اجاره‌نامه را نیز به این درخواست پیوست کنند و با پرداختن هزینه مربوط به دادرسی، تعیین نرخ عادلانه اجاره‌بها را از دادگاه درخواست کنند. البته از آنجا که برخی موجران و مستاجران اجاره‌نامه کتبی در اختیار ندارند، پیگیری موضوع از طریق تحقیقات محلی

و شنیدن شهادت گواهان انجام می‌شود.

باید در نظر داشت که اگر هنگام تنظیم قرارداد اجاره، موجر حق تعدیل اجاره‌بها را از مستاجر گرفته باشد دادگاه به این شرط، ترتیب اثر نخواهد داد.

موجران، مستاجران و 20 نکته کلیدی

آگاهی از قانون که حقوق و وظایف افراد را تشریح می‌کند، تنها راه جلوگیری از بروز اختلاف است که موجران و مستاجران هم از این قاعده مستثنی نیستند. برای همین کتاب حقوق شهروندی در امور املاک و عقد اجاره 20 نکته اساسی را به افراد یادآور می‌شود که اگر به دقت رعایت شوند، بروز اختلاف و طرح دعوی در محاکم، کاهش چشمگیری می‌یابد. اولین نکته این است؛ در اجاره مسکن باید مدت اجاره معین باشد در غیر این صورت اجاره باطل است و نکته دوم این که لازم نیست موجر حتما مالک ملک باشد ولی باید حتما مالک منافع آن باشد.

اگر بعد از تنظیم قرارداد معلوم شود که ملک در حال اجاره، معیوب بوده، مستاجر حق فسخ دارد. البته اگر موجر آن عیب را رفع کند و به مستاجر ضرری نرسد، مستاجر دیگر حق فسخ نخواهد داشت. موجر نمی‌تواند در مدت اجاره، در ملک (عین مستاجره) تغییری ایجاد کند که با استفاده مستاجر از آن در تعارض باشد ولی اگر ملک نیاز به تعمیراتی داشته باشد که تاخیر در آن موجب زیان دیدن موجر می‌شود مستاجر نمی‌تواند مانع انجام این تعمیرات شود ولی اگر این تعمیرات مانع استفاده از مورد اجاره شود حق فسخ برای مستاجر محفوظ است. تعمیرات و همه مخارج مربوط به ملک که آن را قابل سکونت و استفاده می‌کند برعهده مالک است، مگر این که خلاف این موضوع در اجاره‌نامه ذکر شده باشد.

اگر مستاجر خارج از حدود متعارف از مورد اجاره استفاده کند و موجر نتواند مانع او شود، حق فسخ برای موجر وجود دارد. اگر مستاجر از ملک مورد اجاره استفاده‌ای غیر از توافق انجام شده بکند موجر حق فسخ اجاره را دارد. عقد اجاره بلافاصله پس از انقضای مدت اجاره به پایان می‌رسد و اگر مستاجر بعد از پایان مدت اجاره همچنان ملک را در تصرف خود بگیرد باید اجاره بهای آن را بپردازد.

عقد اجاره با فوت موجر و مستاجر باطل نمی‌شود اما اگر موجر فقط تا زمان حیات خود مالک منافع ملک باشد، اجاره با فوت او باطل می‌شود. اگر مستاجر، ملک را به فرد دیگری اجاره دهد اجاره‌نامه فسخ یا باطل نمی‌شود مگر این که موجر در قرارداد اجاره در این مورد برای خودش حق فسخ قائل شده باشد. اگر مستاجر بدون اجازه موجر در ملک تعمیراتی انجام دهد حق مطالبه آن از موجر را ندارد و اگر مستاجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده ساخت و ساز کند و چیزی بکارد موجر حق دارد آن را از بین ببرد و اگر بر اثر این عمل نقصی به بنا و زمین اجاره شده وارد شود تقبل آن برعهده مستاجر خواهد بود.

مریم خباز / گروه جامعه