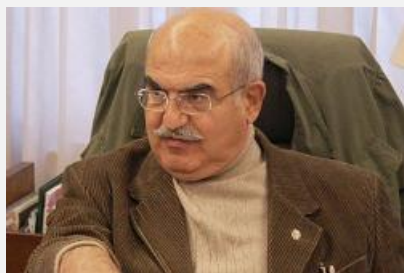


حتما دو شاهد، اجاره‌نامه را امضا کنند

هر ساله هزاران ملک مسکونی در سراسر کشور به اجاره مستاجران در می‌آید که اغلب آنها هم در همین فصل نقل و انتقالات (خرداد تا شهریور هر سال) جابه‌جا می‌شوند.



هر ساله هزاران ملک مسکونی در سراسر کشور به اجاره مستاجران در می‌آید که اغلب آنها هم در همین فصل نقل و انتقالات (خرداد تا شهریور هر سال) جابه‌جا می‌شوند.

از آنجا که دانستن ابعاد حقوقی و قانونی اجاره واحدهای مسکونی، مورد نیاز شمار گسترده‌ای از شهروندان است، با بهمن کشاورز وکیل دادگستری و رئیس پیشین کانون وکلای ایران به گفت‌وگو نشستیم.

آیا قرارداد دستی اجاره (اجاره نامه عادی) به عنوان سندی در دادگاه، قابل ارائه است؟ و اساساً انشائی اجاره نامه عادی املاک مسکونی چگونه است و چه مشکلاتی را در پی دارد؟

اول این که اعتبار اجاره نامه رسمی و عادی در مورد محل‌های مسکونی یکسان است و طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1376، محل استیجاری در زمان انقضای مدت، راس یک هفته باید تخلیه شود و در این مورد، تفاوتی بین سند (اجاره نامه) عادی و رسمی وجود ندارد. البته تفاوتی که در روند الزام به تخلیه وجود دارد این است که در مورد سند رسمی می‌توان اجرائیه صادر و ملک را مستقیماً از طریق دایره اجرای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تخلیه کرد در صورتی که در مورد سند عادی، لازم است با مراجعه به شورای حل اختلاف محل، دستور تخلیه گرفته شود. البته در هر دو مورد، به مستاجر مدتی نزدیک به یک ماه برای تخلیه مهلت داده خواهد شد.

دوم این که در تنظیم سند عادی، طرفین باید دقت کنند مدت، مبلغ و اوصاف مورد اجاره به دقت در اجاره نامه ذکر شود و مهم‌تر این که حتماً دو شاهد، سند را امضا کنند.

سوم این که مواردی که باید از دیدگاه موجر مورد توجه قرار گیرد یکی این است که با گرفتن چک و ودیعه کافی و از آن مهم‌تر، بررسی شخصیت مستاجر، ملک خود را به کسی اجاره دهد که از نظر مالی و اخلاقی، توانایی و صلاحیت داشته باشد. از دیدگاه مستاجر هم او باید دقت کند ملک را از کسی اجاره کند که مالکیتش نسبت به آنچه اجاره می‌دهد، محرز و مسلم باشد.

نکته دیگر این که در قرار دادهای اجاره مسکن، معمولاً وجهی به عنوان قرض الحسنه، از سوی مستاجر به موجر پرداخت می‌شود که باید در شروط عقد اجاره، ترتیبی پیش‌بینی شود که نه مطالبه این قرض الحسنه از موجر بدون تخلیه ملک از جانب مستاجر میسر باشد و نه موجر بتواند بدون پرداخت این وجه، ملک را به علت انقضای این مدت، تخلیه کند.

البته مواردی که شما از قراردادهای اجاره تشریح کردید، تفاوت قراردادهای عادی است که در بنگاه‌ها تنظیم می‌شود با قراردادهای رسمی اجاره که بتازگی در فاطر اسناد رسمی نیز تنظیم و به ثبت می‌رسد در حالی که منظور، مقایسه قراردادهایی است که طبق مقررات سال‌های اخیر دولت، با درج کد رهگیری و هولوگرام مربوط به چاپ می‌رسد.

سند رسمی و سند عادی تعریف و اوصاف قانونی خاص خود را دارد. سند رسمی در این مورد، تنها سندی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود و تخلیه ملک نیز با صدور اجرائیه از همان دفترخانه، میسر خواهد بود و اجرائیه سازمان ثبت اسناد و املاک، مجری تخلیه ملک محسوب می‌شود. هر نوع سند دیگری به هر شکلی و با هر ترتیبی جز این، تنظیم شود سند عادی تلقی می‌شود و موجر برای تخلیه ملک باید به شورای حل اختلاف مراجعه کند حالا چه کد رهگیری و هولوگرام داشته باشد و چه نداشته باشد. بنابراین فرمتی که به آن اشاره کردید و در سال‌های اخیر در تهران و برخی شهرهای بزرگ کشور متداول شده، ممکن است مثلاً از نظر احراز مدارک مالکیتی موجر، مزیت‌هایی نسبی بر فرمت قبلی قراردادهای اجاره در این شهرها داشته باشد، ولی از لحاظ تخلیه یا مطالبه اجاره‌های عقب افتاده، هیچ خاصیتی ندارد و به هر حال، مراجعه به شورای حل اختلاف لازم است.

بعد از گذشت مهلت یک ماهه ای که شورای حل اختلاف به مستاجر برای تخلیه ملک می دهد کدام ضابطه، مجری تخلیه ملک یا باز پس گیری وجه قرض الحسنه از موجر به مستاجر می شود؟

اجرای چنین حکمی با نیروی انتظامی و عوامل اجرایی شورای حل اختلاف است ولی همان طور که اشاره کردم در مورد اجاره نامه تنظیم و ثبت شده در دفتر اسناد رسمی، دایره اجرای ثبت (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) مجری خواهد بود.

رایج ترین اختلافات موجر و مستاجر در چه مواردی بروز می کند؟

گمان می کنم بیشترین میزان اختلاف، مربوط به تخلیه نشدن واحد مسکونی استیجاری پس از پایان مدت مورد توافق، پرداخت نکردن اجاره بها از جانب مستاجر و سرانجام، انتقال به غیر مورد اجاره بدون رضایت موجر باشد.

البته دیگر اشکالی که ممکن است برای مستاجر پیدا شود، خودداری مالک از بازپرداخت قرض الحسنه داده شده در شرایطی است که مستاجر مایل به تخلیه ملک شده است.

چه راه حل هایی را در برخورد با این مشکلات پیشنهاد می کنید؟

استفاده از اسناد مالی نظیر چک و سفته، پیش بینی ضمانت و اجرای قاطع احکام مربوط به این موارد و اعمال جرایم سنگین در برابر این تخلفات می تواند تا حدی چاره ساز باشد.

مجید عباسقلی - گروه اقتصاد