



## دعوی مالک و مستاجر سالانه چند نفر را به دادگاه‌ها می‌کشاند؟

آمارهای رسمی نشان می‌دهد، طی چند سال اخیر، سالانه 10 تا 18 هزار پرونده قضایی برای دعاوی میان مالک و مستاجر در دادگاه‌های عمومی کشور تشکیل می‌شود.

آمارهای رسمی نشان می‌دهد، طی چند سال اخیر، سالانه 10 تا 18 هزار پرونده قضایی برای دعاوی میان مالک و مستاجر در دادگاه‌های عمومی کشور تشکیل می‌شود.

در محاکم قضایی یکی از بیشترین دعاوی که به چشم می‌خورد دعاوی بین مالک و مستاجر است. دعاوهایی که اگر هر یک از آنان از حقوق و تعهدات قانونی و قراردادهای خود آگاهی داشته باشند، از بروز مشکلات عدیده‌ای جلوگیری می‌شود اما با این حال آمارهای رسمی نشان می‌دهد، طی چند سال اخیر، سالانه 10 تا 18 هزار پرونده قضایی برای دعاوی میان مالک و مستاجر در دادگاه‌های عمومی کشور تشکیل می‌شود.

آمارهای منتشر شده در سالنامه آماری مرکز آمار ایران نشان می‌دهد، دعاوی میان مالک و مستاجر در سال‌های 1375، 1380، 1385، 1386، 1388، 1389 و 1390 به ترتیب 24817، 38705، 22938، 20617، 10497، 16889 و 18446 هزار پرونده در سال بوده است که در بر این اساس مالکان و مستاجران در سال 1380 با تشکیل 38705 پرونده بیشترین و سال 1388 با 10497 پرونده کمترین آمار دعاوی را داشته‌اند.

در نمودار زیر تعداد پرونده‌های تشکیل شده دعاوی مالک و مستاجر طی 15 سال اخیر را می‌بینید؛

### مسائل حقوقی که مالک و مستاجر باید آنها را بدانند

با این حال آگاهی از حقوق و تعهدات موجر و مستاجر، موجب می‌شود تا اختلافات کمتر شده و موجرین و مستاجرین به حقوق خود قانع بوده و تعهدات خود را نیز به موقع اجرا نمایند. بر همین اساس به گزارش سایت تبیان، در عقد اجاره با واژه‌هایی چون عین مستاجره- موجر و مستاجر - اجاره بها مواجه می‌شویم که معنای آنها برای همه ما روشن نیست همچنین عقد اجاره دارای شرایطی است که به اختصار در ادامه می‌آید:

#### عقد اجاره:

طبق قانون، «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر در برابر مالی که به موجر می‌پردازد، برای مدت معین مالک منافع عین مستاجره می‌شود.» بنابراین تعریف، با انعقاد عقد اجاره مستاجر حق خواهد داشت تا از عین مستاجره استفاده کرده و اجاره بهای آن را به موجر پرداخت نماید. پس از پایان مدت اجاره، مستاجر، عین مستاجره را به موجر برگردانده و حقوق و تعهدات طرفین نسبت به یکدیگر خاتمه می‌یابد.

#### عین مستاجره:

منظور از عین مستاجره، مالی است که به اجاره واگذار می‌شود. عین مال ممکن است خانه، باغ، اتومبیل، درختان یک مزرعه یا هر مال دیگری باشد که مستاجر از آن استفاده کرده و پس از پایان مدت اجاره، به موجر برگرداند. برای مثال، موجر اتومبیل خود را به مستاجر اجاره می‌دهد تا مستاجر بتواند از آن استفاده کرده و سپس اتومبیل را به موجر بازگرداند.

#### موجر:

شخصی که مالش را برای مدت معین به دیگری اجاره می‌دهد، موجر نامیده می‌شود. موجر مکلف است تا عین مستاجره را در اختیار مستاجر قرار دهد تا مستاجر بتواند از آن استفاده مطلوب نماید. همچنین، در صورتی که عین مستاجره نیازمند تعمیرات و اصلاحاتی گردد موجر مکلف است تا این تعمیرات را به هزینه خود انجام دهد.

#### مستاجر:

شخصی که از منافع عین مستاجره استفاده می‌نماید، مستاجر نامیده می‌شود. مستاجر مکلف است تا شخصا از عین مستاجره استفاده نموده و تنها در صورتی که موجر راضی باشد، مستاجر می‌تواند عین مستاجره را به دیگری واگذار نماید. همچنین، مستاجر باید اجاره‌بها را در موعد مقرر به موجر پرداخت کرده و هیچ‌گونه خرابی در عین مستاجره ایجاد نکند.

#### اجاره بها:

در عقد اجاره، مستاجر مکلف است اجاره بها به موجر پرداخت نماید. مبلغ این اجاره بها با توافق طرفین تعیین می‌شود و با شروع عقد اجاره، مستاجر متعهد خواهد بود، این مبلغ را به روشی که با موجر توافق کرده است، پرداخت نماید. استفاده یا عدم استفاده از عین مستاجره تاثیری در تعهد مستاجر به پرداخت اجاره بها نخواهد داشت، برای مثال، در صورتی که اتومبیلی به اجاره داده شود ولی مستاجر به دلیل شکستگی یا نتواند از آن استفاده نماید، وی همچنان متعهد است اجاره بها را پرداخت نماید.

**شرایط عقد اجاره: موجر باید عین مستاجره را به نحوی به مستاجر تحویل دهد تا مستاجر بتواند از عین مستاجره استفاده**

نماید، برای مثال، در صورتی که عین مستاجر یک خانه باشد، موجر باید خانه را تخلیه نموده و کلید آن را به مستاجر تحویل دهد.

همچنین عین مستاجر باید از اموالی باشد که استفاده از آن موجب تلف آن نشود و مستاجر قادر باشد پس از پایان مدت اجاره عین مستاجر را به موجر تحویل دهد. برای مثال، موجر و مستاجر نمی‌توانند توافق کنند تا موجر 10 کیلو میوه به مستاجر اجاره دهد تا مستاجر از آنها استفاده نماید، ولی اجاره میوه‌ها به منظور نمایش آنها در یک برنامه تئاتر صحیح است. مستاجر نیز متعهد است تا از عین مستاجر، استفاده متعارف و منطقی نماید برای مثال در صورتی که ملکی برای سکونت به اجاره واگذار شود، مستاجر نمی‌تواند آن را به آرایشگاه یا خیاطی تبدیل کند، بلکه وی متعهد است تا تنها در آن ملک سکونت نماید.