

به نام خدا

قوانین روابط مؤجر و مستأجر

تعریف اجاره

اجاره قراردادی است که بر طبق آن یک نفر (موجر)، خانه یا آپارتمان یا مغازه خود را به فرد دیگری (مستأجر)، برای مدت معین و در ازای اجاره بها (کرایه) به اجاره واگذار می کند.

شرایط اجاره

۱- موجر باید مالک خانه یا آپارتمان و یا مغازه باشد: بنابراین کسی غیر از مالک یا وکیل او نمی تواند ملکی را به اجاره دهد مستأجر هم میتواند محلی را که اجاره کرده به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه در قرارداد اجاره این حق از او سلب شده باشد

۲- مدت اجاره باید معین باشد: اگر در قرار داد اجاره مدتی معین نشود (مثلا یک سال یا دو سال یا چند ماه ..) اجاره باطل است و هیچ اثری ندارد مدت اجاره معمولا یک سال تعیین می شود.

۳- موجر و مستأجر باید بالغ و عاقل باشند: بنابراین کودکان غیر بالغ و افراد دیوانه نمیتوانند ملک را به اجاره بدهند یا ملکی را اجاره کنند قیم این افراد می تواند از جانب آنها اجاره کند یا اجاره بدهد

۴- اجاره کتبی: طبق قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، باید قرارداد اجاره به صورت کتبی تنظیم شود و دو نفر شاهد هم زیر آن را امضا کنند و مضافا در دو نسخه تنظیم شود تا بتوانند از امتیازات قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ بهره مند شوند.

اگر طرفین (موجر و مستأجر) قرارداد کتبی تنظیم نکنند با مشکلات فراوانی مواجه می گردند که باعث می شود ماهها و شاید سالها در راهروهای دادگستری سرگردان شوند.

تکالیف مؤجر

۱- تحویل مورد اجاره به مستأجر: موجر باید پس از انعقاد اجاره مورد اجاره خانه یا آپارتمان یا مغازه را تحویل مستأجر نماید.

۲- بر گرداندن پول پیش مستأجر به هنگام تخلیه: چون معمولا در قراردادهای اجاره پول پیش از مستأجر می گیرد در موقع تخلیه باید مبلغ فوق را به مستأجر بر گرداند.

۳-انجام تعمیرات کلی و اساسی در مورد اجاره : اگر موتور خانه (سیستم گرمایشی و سرمایشی) آسانسور ایزوگام پشت بام و سایر تعمیرات کلی در مورد اجاره لازم شود موجر باید آنرا انجام دهد.

مؤجر

فردی است که صاحب و مالک خانه و آپارتمان و یا مغازه می باشد و آنرا اجاره میدهد.

مستأجر

فردی است که با پرداخت کرایه خانه یا آپارتمان و یا مغازه را اجاره می کند.

تکالیف مستاجر

۱-پرداخت کرایه: معمولاً پرداخت کرایه به صورت ماهانه است و لذا مستاجر باید در پایان هر ماه اجاره بها را به موجر یا نماینده موجر پرداخت کند . لازم به ذکر است در صورتی که در قرارداد اجاره حق فسخ قرارداد اجاره در صورت عدم پرداخت به موقع اجاره بها پیش بینی شده باشد بایستی مستاجر به موقع اجاره بها را پرداخت نماید تا دچار مشکلات تخلیه نشود. در مواردی که مستاجر خانه یا آپارتمان را رهن کامل می کند دیگر اجاره بها نمی پردازد در مواردی که مستاجر رهن کامل می کند معمولاً مبلغ پیش پرداخت زیاد است و به همین خاطر معمولاً کرایه ای در کار نیست اما اگر مبلغ پیش پرداخت کم باشد موجر اجاره بها (کرایه) هم می گیرد

۲- تخلیه محل اجاره در پایان قرارداد.

۳-انجام تعمیرات غیر اساسی مورد اجاره: اگر خانه یا مغازه نیاز به رنگ آمیزی یا تعویض لامپها یا پرز و کلید برق و قفل درها ... داشته باشد مستاجر خودش باید این کارها را انجام دهد.

۴-پرداخت بهای آب برق گاز تلفن و حق شارژ: چون مستاجر از آب برق گاز و تلفن استفاده می کند هزینه های آنرا هم خودش باید بپردازد حق شارژ را هم خود مستاجر باید پرداخت کند.

۵-جلوگیری نکردن از تعمیرات اساسی توسط موجر: اگر محل مورد اجاره نیاز به تعمیر کلی پیدا کند مانند تعمیرات موتور خانه و آسانسور ... انجام این تعمیرات با موجر است و لذا مستاجر نباید از ورود موجر برای تعمیرات این موارد جلوگیری و ممانعت کند.

۶- خودداری از ورود خسارت به محل اجاره: مستاجر باید به گونه ای از خانه یا مغازه استفاده کند که خسارتی به آن وارد نشود در صورت ورود خسارت مستاجر باید خودش آنرا جبران کند.

۷- خودداری از تغییر شغل در مغازه اجاره ای: اگر مستاجر برای شغل خاصی مغازه را اجاره کرده باشد (مثلا طلا فروشی) حق ندارد بدون موافقت موجر شغل خود را تغییر دهد و مثلا به درب و پنجره سازی مشغول شود. چرا که در صورتی که موجر با تغییر شغل موافقت نکند می تواند قرارداد اجاره را فسخ کند.

حقوق مستاجر

۱- در خانه یا آپارتمان مسکونی:

مستاجر معمولا برای سکونت خود و افراد خانواده اش خانه ای را اجاره می کند بنابراین او حق دارد از انباری و یا پارکینگ مشترک استفاده کند مگر اینکه در قرارداد اجاره بر خلاف آن توافق شده باشد اگر مستاجر پول پیش به موجر داده باشد در هنگام تخلیه می تواند آنرا از موجر پس بگیرد اگر خانه یا آپارتمان نیاز به تعمیرات کلی داشته باشد مستاجر می تواند از موجر بخواهد که این تعمیرات را انجام دهد. مستاجر می تواند خانه یا مغازه را به فرد دیگری اجاره بدهد مگر اینکه در قرارداد بر خلاف آن توافق شده باشد.

۲- در مغازه و محل کسب :

-در قرارداد اجاره مغازه و محل کسب

مستاجر باید به شغلی که در قرارداد اجاره تعیین شده اشتغال یابد. بنابراین و در صورت تغییر شغل بدون اذن موجر، موجر حق فسخ قرارداد اجاره و تخلیه مورد اجاره را دارد.

-در این نوع از اجاره موجر معمولا با گرفتن سر قفلی مغازه اش را اجاره می دهد. در هنگام تخلیه مستاجر حق دارد از موجر بخواهد سر قفلی او را پس بدهد سر قفلی هم به نرخ روز محاسبه و به مستاجر پرداخت خواهد شد. لکن در بحث اجاره محل کسب باید به این نکته توجه کرد که اجاره محل های کسب بعد از سال ۱۳۷۶ مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ می باشد و قبل از آن مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ می باشد. که این دو قانون باهم تفاوت های اساسی دارند که در بخش های بعدی توضیحات بیشتری خواهیم داد.

حقوق موجر

۱- دریافت اجاره بها در مواعد مقرر .

۲- حق درخواست تخلیه در پایان مدت قرارداد . لکن در این مورد باید به اجاره محل کسب هایی که قبل از سال ۷۶ اجاره داده شده است توجه کرد چرا که برابر قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ صرف انقضای مدت سبب حق فسخ قرارداد اجاره از سوی موجر نمی شود.

۳- حق مراجعه به محل مورد اجاره برای انجام تعمیرات.

خسارت به مال مورد اجاره

اگر مستاجر باعث ورود خسارت به مغازه یا خانه موجر شود باید آنرا جبران کند مثلا اگر مستاجر شیشه های خانه یا مغازه را شکسته یا سایر اشیای موجر در محل را خراب کرده باشد باید در هنگام تخلیه یا خودش آنها را تعمیر و اصلاح کند یا هزینه های آن را به موجر بپردازد اگر مستاجر از پرداخت خسارت خودداری کند موجر می تواند هم برای تخلیه و هم برای خسارتهای خود به دادگاه مراجعه کند و دادگاه از طریق پول پیش مستاجر که نزد موجر است خسارتهای موجر را جبران می کند.

سر قفلی

تعریف : مبلغی است که موجر هنگام اجاره دادن مغازه خود از مستاجر دریافت می کند و در ازای آن مغازه را به مستاجر اجاره میدهد، بنابراین سر قفلی فقط در مغازه و املاک تجاری وجود دارد.

مقدار سر قفلی: تعیین مقدار سر قفلی باتوجه به نرخ بازار با توافق موجر و مستاجر تعیین می شود. هر قدر که مقدار سر قفلی بالاتر باشد، مقدار کرایه کمتر است.

انتقال سر قفلی: در قراردادهای اجاره منعقد شده پس از سال ۱۳۷۶ مستاجر حق دارد مغازه را به فرد دیگری واگذار کند اما اگر در قرارداد اجاره حق انتقال (اجاره دادن) مغازه از مستاجر سلب شده باشد او حق ندارد مغازه را به دیگری بدهد در موردی که مستاجر حق اجاره دادن مغازه را دارد می تواند سر قفلی هم از مستاجر جدید بگیرد یعنی در قبال اجاره دادن مغازه از مستاجر جدید مبلغی همانند سر قفلی که خودش به مالک داده یا مبلغی کمتر یا بیشتر از آن بگیرد در این صورت مستاجر دوم هنگام تخلیه می تواند سر قفلی را از مالک مطالبه کند .

لکن در قراردادهای اجاره محل کسب منعقدہ قبل از ۱۳۷۶ که مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ است مستاجر حق انتقال مورد اجاره را ندارد و در صورت انتقال نه تنها موجر می تواند قرارداد اجاره را فسخ کند بلکه به مستاجر صرفاً نصف سرقفلی تعلق می گیرد. توصیه می شود در این زمینه حتماً قبل از هر اقدامی با یک وکیل با تجربه مشورت کنید.

-اختیاری بودن سر قفلی: منظور این است که ایجاد سر قفلی اجباری نمیباشد و اگر طرفین (موجر و مستاجر) توافق کنند که سر قفلی در کار باشد و فقط درازای اجاره بهای ماهانه مغازه را اجاره کند دیگر سر قفلی وجود نخواهد داشت و هنگام تخلیه مستاجر نمی تواند حق سر قفلی را مطالبه کند و باید ملک را تخلیه کند بدون اینکه چیزی بعنوان سر قفلی بگیرد

-تخلیه و استرداد سر قفلی: اگر مالک، ملک تجاری خود را با گرفتن سر قفلی اجاره دهد به هنگام تخلیه وی باید سر قفلی را به نرخ روز به مستاجر پرداخت کند در صورت اختلاف موجر و مستاجر در مورد قیمت سر قفلی کارشناس رسمی دادگستری اظهار نظر می کند

تضمین تخلیه

اگر مستاجر خانه یا آپارتمان یا مغازه را در پایان قرارداد تخلیه نکند موجر می تواند از دادگاه بخواهد مستاجر را اجبار به تخلیه نماید. برای تخلیه نیز موجر باید مبلغ پیش پرداخت را به مستاجر برگرداند معمولاً موجر به هنگام قرارداد چک یا سفته ای از مستاجر می گیرد که در صورت عدم تخلیه در پایان قرارداد می تواند آن چک یا سفته را به اجرا بگذارد.

انواع اجاره

۱- اجاره خانه و آپارتمان مسکونی: در این نوع اجاره مستاجر برای سکونت خود و افراد خانواده خانه یا واحد آپارتمانی را معمولاً برای یک سال اجاره می کند موجر معمولاً مبلغی به عنوان پول پیش از مستاجر دریافت می کند و مبلغی هم ماهانه به عنوان اجاره بها تعیین می شود

۲- اجاره مغازه و محل کسب: گاهی مستاجر برای اشتغال به کسب (طلا فروشی، سوپر مارکت، خیاطی، لوازم الکتریکی) مغازه ای را اجاره می کند در این نوع اجاره ها موجر معمولاً مبلغی به عنوان سر قفلی دریافت می کند که در بخشهای بعد توضیح می دهیم.

بر هم زدن قرارداد اجاره

۱- فسخ قرارداد از سوی مستاجر:

- معمولاً در قراردادهای اجاره این شرط وجود دارد که مستاجر در صورتی که مایل به فسخ و بر هم زدن اجاره باشد یک ماه قبل از بر هم زدن اجاره به موجر اعلام کند در این صورت با تسویه حساب موجر و مستاجر قرارداد اجاره به پایان میرسد و موجر با پرداخت پول پیش مستاجر یا چک تضمینی خانه یا مغازه را از مستاجر تحویل می گیرد.

- گاهی خانه یا مغازه معیوب و ناقص است مانند اینکه موجر اعلام کند خانه اش سیستم گرمایشی و سرمایشی دارد در حالی که چنین نبوده یا موجر اعلام کند خانه اش صد متری است در حالی که هفتاد متری بوده در این مورد مستاجر حق دارد اجاره را بر هم بزند.

نکته: برای فسخ اجاره مراجعه به دادگاه لازم است.

۲- فسخ قرارداد از سوی موجر :

- اگر مستاجر محل اجاره را تبدیل به محلی برای انجام اعمال خلاف قانون کند موجر می تواند از دادگاه بخواهد قرارداد را بر هم بزند .

- همچنین اگر مستاجر به گونه ای از مال مورد اجاره استفاده کند که موجب خرابی و خسارت به ملک شود موجر می تواند از دادگاه منع مستاجر را بخواهد اگر منع مستاجر ممکن نبود موجر می تواند اجاره را بر هم بزند .

۳- توافق موجر و مستاجر برای بر هم زدن قرارداد: اگر موجر و مستاجر توافق کنند که قرارداد اجاره را بر هم بزنند این عمل را اقاله می گویند معمولاً هر قراردادی را می توان با توافق دو طرف آن بر هم زد.

تقاضای مهلت برای تخلیه ملک

اگر قرارداد اجاره به پایان برسد و مستاجر محل را تخلیه نکند موجر به دادگاه مراجعه میکند تا مستاجر را به تخلیه ملک مجبور نماید اگر مستاجر به علتی نتواند تخلیه کند و تقاضای مهلت کند دادگاه با بررسی وضعیت مستاجر معمولاً یک ماه به او مهلت می دهد تا ملک را تخلیه کند در این صورت مستاجر باید اجاره بهای یک ماه را هم بپردازد.

دقت در تنظیم قرارداد اجاره

با توجه به اینکه قوانین مختلفی در مورد اجاره (به ویژه اجاره محل کسب و تجارت) وجود دارد موجران و مستاجران حتما باید از وکلا و مشاورین حقوقی یا حقوقدانان در تنظیم قرارداد اجاره بهره مند شوند زیرا در صورت عدم دقت در تنظیم قرارداد و رعایت نکردن شرایط قانونی ممکن است موجر دیگر قادر به تخلیه ملک خود نباشد و یا برای تخلیه مجبور شود مبلغ کلانی سر قفلی به مستاجر بپردازد. یا ممکن است مستاجر با عدم دقت در تنظیم قرارداد حق سر قفلی خود را از دست بدهد و ضرر جبران ناشدنی بر او وارد شود.

سرگردانی در دادگاهها: بنابراین برای پیش گیری از ضایع شدن حقوق موجر و مستاجر و همچنین جلوگیری از سرگردانی آنها در راهروهای دادگستری عاقلانه این است که در تنظیم اجاره از نظر و کمک وکیل یا مشاوره حقوقی حتما استفاده شود.

و اما توصیه حقوقی ما در این زمینه : همواره قراردادهای اجاره خود را با امضای دو نفر شاهد تنظیم نمایید در غیر اینصورت از مزایای قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ (تخلیه فوری ملک) بهره مند نخواهید شد.

منبع: کانال حقوقی حقوق برای همه

آدرس کانال: <https://telegram.me/Right4all>