ابوالفضل نسائی / ایران

## نکات حقوقی برای اجاره‌نشین‌ها

# قرارداد را آگاهانه تنظیم کنید

## همه چیز با پیدا کردن خانه تمام نمی‌شود

گزارش

سمیه افشین فر
خبرنگار

**از قدیم اجاره ملک و املاک بین مردم رواج داشته و رشد و توسعه شهرنشینی هم به گسترش این امر در جوامع کمک کرده است. اما با پیدا کردن خانه همه چیز تمام نمی‌شود و چالش‌های دیگری روبه روی مستأجران قرار می‌گیرد؛ از نوشتن قولنامه تا تحویل خانه و عبور از خان اسباب‌کشی و پرداخت اجاره‌بها. در بسیاری از این موارد، توجه نکردن به نکات حقوقی مشکلاتی را برای موجر یا مستأجر ایجاد می‌کند که نتیجه آن افزایش پرونده‌های حقوقی در محاکم قضایی است. هرچند با گذشت زمان رفته رفته قوانین در زمینه اجاره‌نامه پیچیده‌تر و جزئی‌تر شده است، اما نداشتن آگاهی از این موارد می‌تواند منجر به پشیمانی شود که جبران آن سخت خواهد بود. در اینجا به بررسی نکات مهم در زمان تنظیم قرارداد اجاره ملک که باید در عقد اجاره مورد توجه قرار بگیرند، اشاره می‌کنیم.**

### اجاره مسکونی چیست؟

افشین معصومی، کارشناس حقوقی در گفت‌وگو با «ایران» در تعریف اجاره می‌گوید: اجاره از ریشه اجر به معنای رهانیدن و چیزی را به فردی دادن است و در حوزه ملک با اشاره به ماده ۴۶۶ قانون مدنی، اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند. قرارداد اجاره ملک یکی از انواع قراردادهای اجاره مکان است. در واقع «قرارداد اجاره ملک برگه اجاره یا اجاره‌نامه‌ای است که موجر و مستأجر برای اجاره ملک آن را پر می‌کنند و اطلاعاتی مثل شروط و تعهدات آنها در آن درج می‌شود.» به موجب این قرارداد، مستأجر در ازای پرداخت مبلغ قرارداد، حق استفاده و سکونت در منزل را به دست می‌آورد.

او در ادامه می‌گوید: در قوانین مربوط به موجر و مستأجر در زمینه املاک مسکونی در قوانین کشورمان مهم‌ترین و اولین نکته‌ای که اهمیت دارد این است که اجاره مسکونی چیست و چه نکاتی در آن باید رعایت شود؟ اگر قصد اجاره ملک را دارید، شاید بهتر باشد اول شرایط لازم برای انعقاد این قرارداد را بررسی کنید. موقع عقد اجاره حتماً موجر یا وکیل قانونی او را ببینید، این کار از این جهت اهمیت دارد که بدانید کسی که خانه یا ملک را از او اجاره می‌کنید، مالک است و با یک شخص کلاهبردار قرارداد نبسته‌اید و از نظر قانونی فقط مالک یا وکیل او می‌توانند ملک را اجاره دهند.

این کارشناس حقوقی در ادامه با بیان اینکه موجر و مستأجر باید عاقل، بالغ و رشید باشند، می‌گوید: اشخاصی که هنوز به سن قانونی نرسیده‌اند، افراد غیربالغ و دیوانگان نمی‌توانند ملکی را اجاره کنند یا اجاره دهند.

### قرارداد برای هر دو طرف نوشته می‌شود

معصومی، با اشاره به اینکه چون قرارداد برای هر دو طرف معامله نوشته می‌شود بنابراین نوشتن آن نیازمند یک دید باز و همه‌جانبه است، می‌گوید: هنگام تنظیم قرارداد باید حقوق و خواسته‌های طرفین در نظر گرفته شود. یک اجاره‌نامه زمانی استاندارد است که منطبق با قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر تنظیم شود؛ همچنین طوری نوشته شود که هم حقوق موجر، هم حقوق مستأجر در آن مورد توجه قرار گیرد تا حقوق طرفین تضمین شود. بهتر است پای اجاره‌نامه‌ها را حتماً دو نفر (دو شاهد) امضا کنند.

این کارشناس حقوقی با بیان اینکه تنظیم عقد اجاره به دو صورت انجام می‌شود، می‌گوید: یک نوع عقد و اجاره‌ای است که دو طرف در خانه یا در دفتر املاک می‌نویسند که به آن اجاره‌های عادی می‌گوییم و شکل دوم عقد اجاره رسمی که صرفاً در دفاتر اسناد رسمی منعقد می‌شود و مسلماً شکل دوم اهمیت و اعتبار بیشتری دارد. به طور کلی اگر به‌دنبال تنظیم قرارداد اجاره ملک به صورتی استاندارد و بی‌دردسر هستید، می‌توانید فرم‌های قرارداد اجاره را به همراه وکیل‌تان پر کنید.

در قانون روابط موجر و مستأجر به این مسأله اشاره شده است که اجاره‌نامه باید به‌صورت کتبی تنظیم شود. علاوه بر این باید از اجاره‌نامه دو نسخه تهیه شود تا هم موجر و هم مستأجر یک نسخه از آن را داشته باشند. بسیاری از افراد به این خاطر در قرارداد اجاره ضرر می‌کنند که از روی عجله یا بر مبنای اعتماد بدون دقت و بررسی دقیق شرایط، قرارداد را منعقد می‌کنند. به همین خاطر پیشنهاد ما این است که ابتدا هوشمندانه تمام شرایط را بررسی و بعد قرارداد را امضا کنید.

> بسیاری از افراد به این خاطر در قرارداد اجاره ضرر می‌کنند که از روی عجله یا بر مبنای اعتماد بدون دقت و بررسی دقیق شرایط قرارداد را منعقد می‌کنند. بهتر است ابتدا هوشمندانه تمام شرایط را بررسی و بعد قرارداد را امضا کنید

### مدت زمان اجاره را در نظر داشته باشید

این کارشناس حقوقی با تأکید بر اینکه باید به مدت زمان قرارداد اجاره توجه ویژه داشت، می‌گوید: باید بدانید از نظر حقوقی اجاره املاک، زیرمجموعه اجاره اشیا قرار می‌گیرد. طبق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، اگر در قرارداد اجاره اشیا، مدت قرارداد ذکر نشود، قرارداد باطل است؛ بنابراین برای تنظیم این قرارداد ابتدا در مورد مدت قرارداد توافق کنید و سپس آن را در متن قرارداد خود بنویسید. به‌عنوان مثال می‌توانید بنویسید مدت دو ساله است و تاریخ دقیق شروع و پایان مدت را بنویسید. به هر حال مدت قرارداد باید به‌صورت دقیق در قرارداد تعیین شود تا قرارداد باطل نشود. البته مطابق قوانین جدید، ثبت اجاره و فسخ آن در سامانه املاک باید انجام شود.

### خرج و مخارج و تعمیرات با چه کسی است

معصومی با بیان اینکه بحث هزینه‌های ملک و اینکه چه هزینه‌هایی بر عهده مستأجر و چه هزینه‌هایی بر عهده موجر است و یکی از مهم‌ترین شکایت‌ها در روابط بین موجر و مستأجر است، می‌گوید: هر نوع خرج و مخارجی که به نگهداری ملک در طول یک زمان طولانی کمک می‌کند با موجر است، اما اگر این هزینه به دوران استفاده مستأجر مربوط باشد و برای بهره‌برداری بهتر خود مستأجر باشد مثل هزینه آب، برق، گاز، تلفن و شارژ ساختمان، پرداخت هزینه‌های آن با مستأجر است اما مثلاً هزینه ایزوگام ساختمان و پکیج و سرمایش و گرمایش و کف و دیوارها و مشاعات که برای نگهداری ملک در آینده انجام می‌شود، با موجر است. اصولاً اگر خرابی در ملک به وجود بیاید که تقصیر مستأجر نباشد، تمامی هزینه‌های تعمیرات آن با مالک است. علاوه بر این مخارجی مثل تهیه آبگرمکن برای خانه، نصب شوفاژ و... بر عهده مالک است. توجه داشته باشید که مستأجر نباید بدون اجازه مالک ملک، اقدام به تعمیر ملک کند و اگر این کار را کند، هزینه‌ها و مخارج برعهده خودش است. البته بسیاری از این مسائل عرفی است، مثل پرداخت هزینه آب در آپارتمان‌ها که در برخی مناطق بر اساس تعداد نفرات است و در برخی مناطق به تعداد نفرات کاری ندارند و می‌گویند هر چقدر هزینه آب است باید بین همه خانواده‌های ساکن تقسیم شود.

### فسخ قرارداد راحت نیست

گاهی در حین عقد اجاره اتفاقی می‌افتد که یکی از طرفین می‌خواهد عقد اجاره را فسخ کند مثلاً شما خانه‌ای را اجاره کرده‌اید و بعد از یکی دو ماه به هر دلیلی می‌خواهید اجاره را فسخ کرده و به مکان دیگری بروید. طبیعی است که پول پیشی که پرداخت کرده‌اید را از موجر طلب می‌کنید و او از پرداخت آن امتناع می‌کند و همین امتناع آغاز یک مجادله می‌شود. معصومی در پاسخ به اینکه در این موارد باید چه کار کرد، می‌گوید: کلاً عقود در نظام حقوقی کشورمان یا جایزند یا لازم. در عقود لازم تا پایان مدت نمی‌توانید آن قرارداد را بر هم بزنید اما در عقود جایز می‌توان آن را بر هم زد. مثلاً عقد وکالت جایز است و هر زمانی موکل یا وکیل می‌توانند از هم جدا شوند و نباید در جدا شدن توافقی انجام دهند. اما در عقود لازم تا پایان مدت اجاره هیچ کدام از طرفین نمی‌توانند قرارداد را بر هم بزنند.

مثلاً اگر عقد اجاره را یک ساله بسته‌اید تا آخر سال باید بمانید. حتماً می‌گویید چه می‌شود که برخی از مستأجران در ماه دوم و سوم می‌توانند پولشان را پس بگیرند و بروند.

باید توجه داشته باشید این به آن معنا نیست که هر مستأجری از ماه دوم به راحتی می‌تواند پولش را بگیرد. اگر می‌بینید این اتفاق می‌افتد به این دلیل است که دو نفر در فسخ قرارداد با هم تراضی کرده و به توافق رسیده‌اند. بنابراین برای فسخ قرارداد یا باید توافق وجود داشته باشد یا در عقد اجاره شرطی وجود داشته باشد که بروز آن شرط باعث فسخ عقد اجاره شود، مثلاً موجر شرط کرده اگر مستأجر دو ماه اجاره نداد، موجر حق فسخ دارد در غیر این صورت قرارداد اجاره قابل فسخ نیست.

بنابراین از همان ابتدا در مورد این مسائل با هم گفت‌وگو کرده و توافق نهایی را در متن قرارداد درج کنید. این کار پیشگیری قبل از درمان است و از بروز اختلافات بعدی جلوگیری می کند .

### چه زمانی قرارداد اجاره فسخ می‌شود

این کارشناس حقوقی با بیان اینکه اگر شما در قرارداد اجاره ملک، موارد فسخ پیش از موعد قرارداد اجاره را در نظر بگیرید، می‌توانید در زمان بروز مشکلات از زیان‌های احتمالی جلوگیری کنید، درباره موارد فسخ قرارداد می‌گوید: بر اساس قانون موارد فسخ قرارداد عبارتند از اینکه مستأجر مال مورد اجاره را به شخص دیگری انتقال دهد و در متن قرارداد هم این اجازه به او داده نشده باشد. یا اگر در متن قرارداد، مستأجر تعهد به انجام کاری را قبول کرده و بعد از انجام آن سر باز زند، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ کند. مثلاً در قرارداد نوشته شده که اگر مستأجر دو ماه اجاره را پرداخت نکند، موجر حق فسخ قرارداد را دارد یا اگر ملک برای هدف یا مصرف خاصی اجاره داده شده، اما مستأجر از آن استفاده دیگری کند، فسخ قرارداد برای موجر امکان‌پذیر است. هرگاه به‌دلیل بروز اتفاقی امکان استفاده از ملک بر اساس مفاد قرارداد، برای مستأجر وجود نداشته باشد، باز هم او قادر به فسخ قرارداد خواهد بود. وی می‌افزاید: یکی از مسائلی که در طول اجاره ملک ممکن است با آن برخورد کنید، فوت طرف مقابل است. بهتر است هنگام تنظیم قرارداد اجاره این مسأله را به‌صورت یک فرضیه مدنظر داشته باشید و درمورد آن تعیین تکلیف کنید تا بعدها باعث بروز اختلاف نشود. بهتر است این نکته را بدانید که اجاره‌نامه با فوت موجر یا مستأجر از بین نمی‌رود مگر اینکه موجر تنها تا زمان حیات مالک موردی باشد که اجاره داده است. در این صورت با فوت او عقد هم باطل می‌شود. در نهایت توجه داشته باشید چه به‌عنوان موجر و چه به‌عنوان مستأجر، وقتی اقدام به تنظیم قراردادی می‌کنید حتماً از افراد کارشناس و خبره مشورت بگیرید و نکات حقوقی و قانونی لازم را در آن لحاظ کنید.

## توصیه‌های حقوقی

# در متن قرارداد اجاره ملک چه بنویسیم؟

هر قرارداد از بندهایی تشکیل می‌شود که در زمان تنظیم تکمیل می‌شوند. در یک قرارداد اجاره مواردی مانند مدت اجاره، شرایط ملک و تعهدات طرفین معامله نوشته می‌شود.

### مشخصات طرفین

اولین بند قرارداد اجاره، مشخصات موجر و مستأجر است. در این بخش اطلاعاتی مثل نام و نام خانوادگی، سمت، نام پدر، شماره شناسنامه، محل صدور شناسنامه، شماره ملی، نشانی و تلفن طرفین قرارداد نوشته می‌شود.

### موضوع قرارداد

با توجه به اینکه موضوع قرارداد اجاره، ملک است، در این بند از قرارداد مشخصات ملک با تمام جزئیات درج می‌شود. اطلاعاتی مثل نوع ملک مورد اجاره، متراژ، پلاک ثبتی، تعداد اتاق‌ها، حق استفاده از آب و برق و دیگر موارد این‌چنینی در این بخش مشخص می‌شود. در این بخش مستأجر باید به مشخصات ذکر شده دقت کند تا مطابق با ملک مورد نظر باشد از جمله مساحت و تعداد اتاق‌ها، جای دقیق پارکینگ، مشاعات و... . گاهی مشخص نشدن دقیق وضعیت مواردی مانند پارکینگ یا مشاعات، مستأجر را با مشکلاتی با همسایگان مواجه می‌کند.

### مدت قرارداد اجاره

همان‌طور که گفته شد، مدت اجاره یکی از مهم‌ترین بندهای قرارداد است. موجر باید به مستأجر یادآور شود که زمان قرارداد از روزی که در قرارداد ذکر شده است، شروع می‌شود. باید بدانید اگر زمان ذکر نشود، اجاره از زمان انعقاد قرارداد محاسبه می‌شود.

### مبلغ اجاره و نحوه پرداخت آن

موجر و مستأجر باید روی اجاره‌بها و نحوه و موعد پرداخت آن توافق کنند. برای مثال اگر موجر می‌خواهد اجاره‌بها را اول ماه دریافت کند، باید با مستأجر در مورد آن صحبت کرده و مستأجر هم این مورد را بپذیرد. البته بهتر است مستأجر بداند که عدم پرداخت در مهلت مقرر، برای موجر حق فسخ ایجاد می‌کند.

### تعیین زمان تحویل گرفتن و تخلیه ملک

از دیگر مواردی که باید در قرارداد اجاره مشخص شود این است که موجر دقیقاً در چه تاریخی ملک را به مستأجر تحویل می‌دهد. با تعیین این مورد، موجر موظف می‌شود ملک را در تاریخ مقرر به مستأجر تحویل دهد، همچنین در این قرارداد باید زمان پایان قرارداد هم ذکر شود تا مستأجر در تاریخی که به عنوان زمان پایان قرارداد در نظر گرفته شده است خانه را به موجر تحویل دهد. اگر مستأجر به هر دلیل این کار را انجام ندهد، باید روزانه مبلغی را تحت عنوان اجرت‌المثل به موجر پرداخت کند.

ابوالفضل نسائی / ایران

نگاه

## مهم‌ترین دعاوی حقوقی بین موجر و مستأجر

کم و زیاد کردن اجاره‌بها، ورشکستگی یکی از طرفین قرارداد و مشکلات مربوط به مشاعاتی مثل پارکینگ و انباری از جمله مسائلی است که پای افراد را به محاکم قضایی باز می‌کند.

فاطمه علایی کارشناس حقوقی در گفت‌وگو با «ایران» درباره ورشکستگی طرفین اجاره گفت: طبق ماده ۱۹۰ قانون مدنی شرایط صحت معامله، داشتن اهلیت برای انجام معامله است. باید توجه کرد شخص ورشکسته اهلیت و صلاحیت قانونی برای تنظیم عقد را ندارد.

مطابق قانون اداره اموال ورشکسته با مدیر تسویه است. ورشکسته حق دخالت در امور مالی و تصرف در اموالش را ندارد.

بنابراین انعقاد عقد اجاره با شخص ورشکسته قانونی نیست، ولی اگر بعد از عقد قرارداد، یکی از طرفین ورشکسته شود این موضوع تأثیری در قرارداد اجاره نخواهد داشت و اعتبار قرارداد تا پایان مدت آن پا برجا خواهد بود.

این کارشناس حقوقی کم و زیاد کردن اجاره‌بها را ازجمله مشکلات عنوان کرد و گفت: یکی از تصمیم‌های حقوقی شوراهای حل اختلاف، رسیدگی به دعوای «تعدیل اجاره‌بها» است. درواقع، این دعوا زمانی است که مدت اجاره به پایان رسیده و به طور نمونه از تاریخ اتمام استفاده مستأجر از مغازه یا آپارتمان چند ماه گذشته است.

در این صورت، اگر اجاره دهنده و مستأجر درباره میزان اجاره‌بهای جدید به توافق نرسند، هر یک می‌توانند به شورای حل اختلاف مراجعه کرده و درخواست تغییر رقم اجاره بها را بدهند. اما از آنجا که در این دعوا، حتماً صاحب ملک خواستار افزایش رقم اجاره و مستأجر طبیعتاً خواهان کاهش آن است، کارشناسی از سوی شورای حل اختلاف به محل مراجعه می‌کند که پس از بررسی موضوع، میزان عادلانه اجاره بها تعیین خواهد شد.

### پارکینگ، انباری و مشاعات

هنگام تنظیم قرارداد باید محل پارکینگ و انباری و متراژ انباری مشخص شود. حتی اگر پارکینگ معارض دارد باید مشخص شود.

در غیر این صورت مستأجر بزودی با همسایگان و پس از آن با موجر به مشکل برمی‌خورد.

علایی در مورد دیگر مشکلات مربوط به پارکینگ و انباری در آپارتمان‌ها مثل واگذاری آن به غیر گفت: پارکینگ و انباری ساختمان، از جمله توابع ساختمان است و مالکان آپارتمان‌ها هم شرکای قسمت‌های مشترک ساختمان هستند.

در نظر داشته باشید که قسمت‌های مشترک ساختمان دارای شخصیت حقوقی است و واگذاری هر قسمت از توابع و واحدهای اختصاصی ساختمان به غیر از شرکای ساختمان، مغایر مقررات مربوط به شراکت است، زیرا این عمل در واقع نوعی داخل کردن غیرشریک در قسمت‌های مشترک است.

هرچند قانون تملک آپارتمان‌ها در این خصوص حکم خاصی ندارد اما در اسناد انتقال رسمی آپارتمان‌ها عدم واگذاری انباری و پارکینگ به غیرشرکای ساختمان قید می‌شود.

### اگر مستأجری اجاره را پرداخت نکرد چه کنیم؟

این کارشناس حقوقی در پاسخ به این سؤال که در صورت عدم پرداخت اجاره، مالک چه اقدامی می‌تواند انجام دهد، گفت: در بیشتر اوقات زمانی موجر به مرجع قضایی مراجعه می‌کند که مستأجر با پایان یافتن زمان قرارداد اقدام به تخلیه ملک نمی‌کند، درصورتی‌که مستأجر با پایان مدت اجاره‌اش اقدام به تخلیه ملک کند و بدهکار بودن خود را قبول داشته باشد، دیگر نیازی به مراجعه به مراجع قضایی نیست و با احتساب اجاره‌های معوقه و سایر هزینه‌ها و کسر آن از مبلغ ودیعه می‌تواند مشکل را حل کند.

علایی با اشاره به‌بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، گفت: موجر می‌تواند حسب مورد صدورحکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند.

دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره، دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌کند و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل، تخلیه خواهد شد: «در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون ازپرداخت مال‌الاجاره یا اجرت‌المثل خودداری کرده و با ابلاغ اخطاردفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که‌اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد) ظرف ۱۰ روزقسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد، در این مورد اگر اجاره‌نامه رسمی باشد موجر می‌تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجراییه تخلیه و وصول اجاره‌بها را درخواست کند.» هرگاه پس از صدور اجراییه، مستأجر اجاره آپارتمان عقب افتاده را پرداخت کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف می‌کند ولی موجر می‌تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را کند. هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره‌بها به دادگاه مراجعه کند.