

 **مجموعه PDF**
تفسیر و نکات کلیدی

برای آزمون کارشناس رسمی
دادگستری، قوه قضائیه
و کارشناس ماده ۲۷



جلد چهارم

تفسیر قانون موجر و مستأجر

ویژه

آزمون کارشناس رسمی دادگستری و

همراه با تست های متعدد

آمادگی امروز...
موفقیت فردا



تفسیر مواد و تبصره ها
با رویکرد کاربردی



نکات کلیدی
برای آزمون ها



بسته های قانونی
و ضوابط اجرایی



مطابق با آخرین
تغییرات و اصلاحات



جلد چهارم (تفسیر بند به بند

قانون روابط موجر و مستأجر
(مصوب ۱۳۵۶ و مصوب ۱۳۷۶)

بخش اول

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ (مشمول بر ۳۲ ماده و ۱۷ تبصره)

فصل اول - کلیات

ماده ۱ (قانون ۱۳۵۶)

♦ متن ماده ۱

هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت به منظور جلوگیری اجاره گیری یا به تصرف داده شده یا بشود، در صورتی که متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد، اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

♦ توضیح ساده و عامیانه

هر جایی که کسی برای زندگی (مسکونی) یا برای کار و کسب و کار (تجاری) از یک ملک استفاده می کند و در ازای آن، طبق توافق، مبلغی به صاحب ملک می دهد - چه این توافق روی کاغذ رسمی نوشته شده باشد چه فقط شفاهی یا با یک برگه دست نویس عادی باشد - تحت پوشش این قانون قرار می گیرد.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده، دروازه ورودی و «حوزه شمول» کل قانون ۱۳۵۶ را ترسیم می کند. سه رکن اصلی برای تشخیص شمول قانون باید با هم جمع باشند: (۱) وجود یک «محل» (بنا یا مکان مشخص)؛ (۲) قصد طرفین از تصرف، «سکونت» یا «کسب و پیشه یا تجارت» باشد (نه مثلاً کشاورزی یا انبار خالی خارج از این تعاریف)؛ (۳) رابطه حقوقی طرفین، در واقع و ماهیتاً یک رابطه استیجاری باشد - حتی اگر طرفین آن را «صلح منافع»، «قرارداد همکاری» یا هر نام دیگری بنامند. قانون گذار عمداً عبارت «به هر عنوان دیگری» را آورده تا از دور زدن قانون توسط طرفینی که با تغییر نام قرارداد می خواهند از حمایت های قانونی (یا تکالیف آن) فرار کنند، جلوگیری شود؛ به این رویکرد در حقوق «اصل حقیقت گرایی» یا «توجه به قصد واقعی طرفین بر ظاهر قرارداد» می گویند.

نکته کاربردی برای کارشناس: تنظیم یا عدم تنظیم سند رسمی هیچ تأثیری در شمول قانون ندارد؛ اجاره نامه عادی دست نویس هم کاملاً مشمول است.

نکات کلیدی برای آزمون:

• شمول قانون منوط به سه شرط همزمان است: وجود محل معین، قصد سکونت یا کسب/پیشه/تجارت، و ماهیت استیجاری رابطه.

• نوع سند (رسمی یا عادی) در تشخیص شمول قانون هیچ نقشی ندارد.

• این ماده مبنای رد ادعای طرفینی است که با تغییر عنوان قرارداد (مثلاً «صلح منافع») قصد فرار از قانون را دارند.

تعریف اصطلاحات دشوار:

- صلح منافع: قراردادی که به موجب آن، منافع یک ملک (حق استفاده از آن) در قالب عقد صلح - و نه اجاره - به شخص دیگری منتقل می شود؛ از نظر این قانون اگر واقعاً هدف آن استفاده مستمر از ملک در برابر مابه ازای باشد، همان حکم اجاره را دارد.
- اصل حقیقت گرایی (واقع گرایی حقوقی): رویکردی که دادگاه بر اساس آن، به جای تکیه بر عنوان یا نام قراردادی که طرفین انتخاب کرده اند، به قصد واقعی و ماهیت عملی رابطه آنان توجه می کند.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): آیا اجاره نامه ای که فقط با یک برگه عادی و بدون مهر دفتر خانه نوشته شده، مشمول قانون ۱۳۵۶ است؟
پاسخ تشریحی: بله. طبق ماده ۱، تنظیم یا عدم تنظیم سند رسمی یا عادی هیچ تأثیری در شمول قانون ندارد؛ ملاک، وجود واقعی رابطه استیجاری برای سکونت یا کسب و پیشه است.

سوال ۲ (سطح متوسط): دو نفر قراردادی با عنوان «صلح منافع محل کسب» امضا کرده اند تا از شمول قانون حمایتی فرار کنند. نظر قانون چیست؟

پاسخ تشریحی: بی اثر است. قانون گذار در ماده ۱ صریحاً «صلح منافع» و «هر عنوان دیگر» را نیز مشمول دانسته تا تغییر نام قرارداد نتواند طرفین را از شمول مقررات حمایتی خارج کند؛ ملاک، ماهیت واقعی رابطه (استفاده مستمر در برابر مابه‌ازا) است.

سوال ۳ (سطح سخت): ملکی برای انبار کردن ماشین آلات کشاورزی (نه سکونت و نه کسب و پیشه اداری/تجاری متعارف) اجاره داده شده است. آیا مشمول ماده ۱ قانون ۱۳۵۶ است؟

پاسخ تشریحی: خیر، اصولاً مشمول این قانون نیست، چون هدف تصرف نه «سکونت» است و نه در چارچوب تعریف رایج «کسب یا پیشه یا تجارت» (یعنی محل اشتغال به شغلی که با مشتری/ارباب رجوع سروکار دارد) قرار می گیرد؛ چنین رابطه ای تابع قواعد عام عقد اجاره در قانون مدنی خواهد بود، مگر آنکه در واقع محل مزبور برای کسب و کاری با مشتری استفاده شود که در آن صورت باید ماهیت واقعی تصرف بررسی شود.

ماده ۲ (قانون ۱۳۵۶)

❖ متن ماده ۲

موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمی باشد: ۱- تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی. ۲- اراضی مزروعی محصور و غیرمحصور و باغهایی که منظور اصلی بهره برداری از محصول آنها باشد. ۳- ساختمان ها و محل هایی که به منظور سکونت عرفاً به طور فصلی برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می شود. ۴- کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک ها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ اجرای الزام آجرا قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ صادر شده و می شود. ۵- خانه های سازمانی و سایر محل های مسکونی که از طرف وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت به اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به مناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار می گیرد. ۶- واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد.

❖ توضیح ساده و عامیانه

شش نوع رابطه از شمول قانون ۱۳۵۶ خارج اند: معاملات با حق استرداد یا رهنی، زمین های کشاورزی و باغ، اجاره های فصلی کوتاه مدت (کمتر از ۶ ماه)، واحدهای مسکونی نوساز مشخص، خانه های سازمانی دولتی، و مهم تر از همه، هر واحد مسکونی که بعد از تصویب این قانون اجاره داده شده باشد.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده استثنائات شمول قانون را برمی شمارد و باید همراه با ماده ۱ خوانده شود. بند ۱ ناظر بر معاملاتی است که در ظاهر بیع با حق استرداد یا رهن اند اما تصرف در آنها ماهیتاً استیجاری نیست، پس نباید با تصرف اجاره ای اشتباه شود. بند ۲ زمین های کشاورزی را به دلیل حاکمیت قوانین خاص اصلاحات ارضی از شمول خارج می کند. بند ۳ اجاره های فصلی (مانند ویلاهای ساحلی یا مسافرتی) را که فاقد ماهیت اسکان دائم اند مستثنا می کند؛ نکته کلیدی: مبنای این استثنا «قصد و رویه عرفی موقت بودن» است، نه صرفاً درج عدد شش ماه در قرارداد. بند ۴ ناظر بر واحدهای نوساز پس از ۱۳۵۴ است. بند ۶ مهم ترین و پرکاربردترین بند برای کارشناسان امروزی است: این بند بیانگر آن است که قانون ۱۳۵۶ تنها بر روابط ایجاد شده پیش از تصویب قانون ۱۳۷۶ حاکم بوده و اجاره های مسکونی پس از آن تاریخ اصولاً تابع مقررات جدید (قانون ۱۳۷۶) و قانون مدنی است.

نکات کلیدی برای آزمون:

- بند ۶ ماده ۲ مهم ترین بند برای فهم رابطه دو قانون است: واحدهای مسکونی اجاره شده پس از تصویب قانون ۱۳۷۶، اصولاً تابع قانون ۱۳۷۶ و قانون مدنی هستند، نه قانون ۱۳۵۶.
- اجاره فصلی کمتر از شش ماه با قصد و رویه عرفی موقت (نه صرفاً درج در قرارداد) از شمول قانون خارج است.
- زمین های کشاورزی که هدف اصلی از آنها بهره برداری از محصول است، مشمول قانون تجاری/مسکونی موجر و مستأجر نیستند. تعریف اصطلاحات دشوار:
- معامله با حق استرداد: نوعی بیع (خریدوفروش) که فروشنده حق دارد ظرف مدت معین با پرداخت ثمن، ملک را دوباره پس بگیرد؛ در این معامله انتقال گیرنده که ملک را در تصرف دارد، مستأجر محسوب نمی شود.
- اراضی مزروعی محصور و غیر محصور: زمین های کشاورزی که با دیوار یا حصار احاطه شده باشند (محصور) یا نشده باشند (غیر محصور)، به شرط آنکه هدف اصلی از تصرف آنها، بهره برداری از محصول کشاورزی باشد.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

- سوال ۱ (سطح آسان):** آیا زمینی که صرفاً برای کشت گندم اجاره داده شده، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ است؟
پاسخ تشریحی: خیر؛ طبق بند ۲ ماده ۲، اراضی مزروعی که هدف اصلی بهره برداری از محصول آنهاست از شمول این قانون مستثنا هستند و تابع قوانین خاص اصلاحات ارضی و کشاورزی می باشند.
- سوال ۲ (سطح متوسط):** ویلایی برای تعطیلات تابستانی به مدت ۴ ماه اجاره داده شده است. آیا این رابطه مشمول قانون ۱۳۵۶ می شود؟
پاسخ تشریحی: خیر؛ بند ۳ ماده ۲ ساختمان هایی که عرفاً به طور فصلی و برای مدتی که از شش ماه تجاوز نکند اجاره داده می شوند را مستثنا کرده است. ملاک، هم مدت (کمتر از ۶ ماه) و هم قصد و رویه عرفی «موقت بودن» است.
- سوال ۳ (سطح سخت):** آپارتمانی مسکونی در سال ۱۳۹۰ (پس از تصویب قانون ۱۳۷۶) برای اولین بار اجاره داده شده است. کدام قانون بر این رابطه حاکم است و چرا؟
پاسخ تشریحی: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ (و در سکوت آن، قانون مدنی) حاکم است، نه قانون ۱۳۵۶. زیرا بند ۶ ماده ۲ قانون ۱۳۵۶ صریحاً واحدهای مسکونی ای را که پس از اجرای آن قانون به اجاره واگذار می شوند از شمول خودش خارج کرده و ماده ۱ قانون ۱۳۷۶ نیز اصل حاکمیت اراده و قواعد عمومی قانون مدنی را برای اجاره های پس از تصویب خود برقرار کرده است.

فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن

ماده ۳ (قانون ۱۳۵۶)

♦ متن ماده ۳

در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هر گاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین می شود.

♦ توضیح ساده و عامیانه

اگر اجاره نامه نوشته شده، اجاره بها همان مقداری است که در آن نوشته اند. اگر اجاره نامه ای نباشد، مقداری است که موجر و مستأجر روی آن توافق شفاهی کرده اند. اگر هیچ کدام از این ها معلوم نبود، خود دادگاه با توجه به قیمت روز، مقدار اجاره بها را تعیین می کند.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده یک سلسله مراتب سه گانه برای تعیین میزان اجاره بها می سازد: اول، سند نوشته شده (اصل حاکمیت اراده)؛ دوم، توافق ثابت شده طرفین حتی بدون سند؛ سوم، در صورت فقدان هر دو، **دخاله دادگاه با تعیین «نرخ عادلانه روز»**. این ماده پایه و اساس تمام دعاوی «تعیین اجاره بها» است که موضوع اصلی کار کارشناسان رسمی دادگستری در رشته امور اجاره است؛ کارشناس در این دعاوی، اجاره بهای املاک مشابه در همان منطقه، وضعیت بازار، متراژ، موقعیت، قدمت بنا و امکانات را بررسی و به دادگاه گزارش می دهد تا دادگاه بر مبنای آن حکم صادر کند.

نکات کلیدی برای آزمون:

• **اصل حاکمیت اراده در تعیین اجاره بها مقدم بر هر روش دیگری است؛ دادگاه فقط در فقدان توافق مکتوب یا اثبات شده وارد عمل می شود.**

• **کارشناس در دعاوی تعیین اجاره بها باید نرخ عادلانه روز صدور نظر (نه تاریخ تقدیم دادخواست) را ملاک قرار دهد.**

تعریف اصطلاحات دشوار:

■ **نرخ عادلانه روز:** میزان اجاره بهایی که در شرایط عادی بازار و با در نظر گرفتن ویژگی های ملک مشابه (موقعیت، متراژ، قدمت، امکانات) در زمان صدور رأی، منصفانه و متعارف تلقی می شود؛ تعیین آن معمولاً بر عهده کارشناس رسمی دادگستری است.

♦ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): طبق ماده ۳ قانون ۱۳۵۶، در صورت وجود اجاره نامه معتبر، میزان اجاره بها چگونه تعیین می شود؟
پاسخ تشریحی: میزان اجاره بها همان مقداری است که در اجاره نامه قید شده؛ دادگاه یا کارشناس نمی تواند بدون دلیل قانونی (مانند دعاوی تعدیل) آن را تغییر دهد.

سوال ۲ (سطح متوسط): اگر اجاره نامه ای وجود ندارد و طرفین هم بر میزان اجاره بها توافق ندارند، تکلیف چیست؟
پاسخ تشریحی: طبق ماده ۳، در این حالت **دادگاه با رعایت مقررات قانون، میزان اجاره بها را به «نرخ عادلانه روز» تعیین می کند؛** در عمل این کار معمولاً با ارجاع پرونده به کارشناس رسمی دادگستری برای برآورد اجاره بهای متعارف ملک انجام می شود.

سوال ۳ (سطح سخت): به عنوان کارشناس، هنگام برآورد «نرخ عادلانه روز» برای ملکی که اجاره نامه ندارد، چه معیارهایی را باید مبنای کار قرار دهید؟

پاسخ تشریحی: کارشناس باید اجاره بهای املاک مشابه (از نظر موقعیت جغرافیایی، متراژ، قدمت بنا، امکانات، طبقه، نوع کاربری) در همان منطقه را در بازه زمانی نزدیک به تاریخ کارشناسی بررسی کند، وضعیت عمومی بازار اجاره در آن مقطع را در نظر بگیرد، و نظر خود را با ذکر مستندات و روش مقایسه ای (یا سایر روش های مرسوم ارزیابی) به طور مستدل تقدیم دادگاه کند؛ معیار زمانی، تاریخ صدور نظریه است نه تاریخ تقدیم دادخواست.

ماده ۴ (قانون ۱۳۵۶)

متن ماده ۴

موجر یا مستأجر می تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین اجاره بها یا تعدیل آن صادر شده باشد، سه سال تمام گذشته باشد. دادگاه با توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران حکم به تعدیل اجاره بها خواهد داد. حکم دادگاه در این مورد قطعی است.

توضیح ساده و عامیانه

اگر مدت اجاره تمام شده و از آخرین باری که اجاره بها تعیین شده حداقل سه سال کامل گذشته باشد، هر یک از موجر (برای زیاد کردن) یا مستأجر (برای کم کردن) می توانند از دادگاه بخواهند اجاره بها را متناسب با تغییرات هزینه زندگی (تورم) دوباره تعیین کند. دادگاه این کار را با استفاده از شاخص بانک مرکزی انجام می دهد و رأی آن قطعی است، یعنی قابل تجدیدنظرخواهی نیست.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده اساس دعوای مشهور «تعدیل اجاره بها» است -یکی از پرتکرارترین دعوای مرتبط با کار کارشناسان رسمی دادگستری. شرایط لازم برای پذیرش این دعوا: (۱) انقضای مدت اجاره نامه (رابطه استیجاری باید ادامه یافته باشد، معمولاً به صورت تمديد ضمنی؛ (۲) گذشت حداقل سه سال کامل از تاریخ شروع تصرف مستأجر یا از تاریخ آخرین حکم تعیین/تعدیل اجاره بها؛ (۳) استناد به تغییر (افزایش یا کاهش) هزینه زندگی. معیار عینی و غیرقابل چانه زنی که قانون گذار برای دادگاه معین کرده، «شاخص بهای کل کالاها و خدمات مصرفی» اعلامی بانک مرکزی است. نه نظر شخصی یا کارشناسی آزاد. حکم صادره قطعی و غیرقابل تجدیدنظر است. توجه: این دعوا با دعوای «تعیین اجاره بها» (ماده ۳ و ۷) که برای مواقعی است که از ابتدا میزان اجاره بها معلوم نبوده، متفاوت است؛ تعدیل، تغییر دادن رقمی است که قبلاً معین بوده.

نکات کلیدی برای آزمون:

- شرط سه گانه دعوای تعدیل: انقضای مدت اجاره نامه + گذشت حداقل سه سال کامل + استناد به تغییر هزینه زندگی، هر سه باید با هم جمع باشند.
 - معیار محاسبه تعدیل، شاخص بانک مرکزی است و نه برآورد آزاد کارشناس بر اساس قیمت بازار (که در دعوای تعیین اجاره بها به کار می رود).
 - حکم دادگاه در دعوای تعدیل، قطعی و غیرقابل تجدیدنظر است.
 - این حق برای هر دو طرف (موجر برای افزایش، مستأجر برای کاهش) قابل استفاده است.
- تعریف اصطلاحات دشوار:

- **تعدیل اجاره بها:** افزایش یا کاهش قانونی میزان اجاره بها قبل از تعیین شده، متناسب با تغییرات نرخ تورم (شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی)، پس از گذشت حداقل سه سال از آخرین تعیین یا تعدیل.
- **شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی:** عددی که بانک مرکزی ایران به صورت دوره ای منتشر می کند و میزان تغییر (معمولاً افزایش) سطح عمومی قیمت ها در اقتصاد کشور را نشان می دهد؛ معیار رسمی محاسبه تعدیل اجاره بها.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): برای پذیرفته شدن دعوای تعدیل اجاره بها موضوع ماده ۴، حداقل چه مدت باید از آخرین تعیین اجاره بها گذشته باشد؟

پاسخ تشریحی: حداقل سه سال کامل باید از تاریخ شروع استفاده مستأجر از ملک یا از تاریخ حکم قطعی قبلی تعیین یا تعدیل اجاره بها گذشته باشد.

سوال ۲ (سطح متوسط): مستأجری با استناد به کاهش شدید نرخ تورم درخواست کاهش اجاره بها کرده است؛ آیا چنین درخواستی قانونی است؟ و دادگاه بر چه مبنایی تصمیم می گیرد؟

پاسخ تشریحی: بله، ماده ۴ این حق را هم به موجر و هم به مستأجر داده است؛ مستأجر می تواند به استناد «تنزل» هزینه زندگی درخواست تعدیل (کاهش) اجاره بها را مطرح کند. دادگاه با توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از بانک مرکزی، نه نظر آزاد کارشناسی، حکم به تعدیل خواهد داد و رأی آن قطعی است.

سوال ۳ (سطح سخت): چه تفاوتی میان دعوای «تعیین اجاره بها» (ماده ۳ و ۷) و دعوای «تعدیل اجاره بها» (ماده ۴) وجود دارد و کارشناس در هر یک چه نقشی دارد؟

پاسخ تشریحی: دعوای تعیین اجاره بها زمانی مطرح می شود که میزان اجاره بها از ابتدا معلوم نبوده (نبود اجاره نامه یا نبود توافق)؛ در این دعا کارشناس با روش مقایسه ای، «نرخ عادلانه روز» را برآورد می کند. دعوای تعدیل زمانی مطرح می شود که میزان اجاره بها قبلاً معین بوده اما اکنون به دلیل گذشت زمان (حداقل سه سال) و تغییر هزینه زندگی باید اصلاح شود؛ در این دعا معیار محاسبه، شاخص رسمی بانک مرکزی است، نه نظر آزاد کارشناس درباره قیمت بازار؛ به همین دلیل در دعوای تعدیل، نقش کارشناس محدودتر و صرفاً محاسباتی (اعمال درصد شاخص) است.

ماده ۵ (قانون ۱۳۵۶)

❖ متن ماده ۵

موجر می تواند مابه التفاوت اجاره بها را ضمن درخواست تعدیل نیز مطالبه نماید. در این صورت دادگاه ضمن صدور حکم به تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم محکوم می نماید. دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه را به موجب این حکم از تاریخ قطعیت حکم تا تاریخ اجرای حکم را از مستأجر به قرار دوازده درصد در سال محاسبه و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد. مستأجر نیز می تواند ضمن تقاضای تعدیل رد مابه التفاوت پرداخت شده را به انضمام خسارت تأخیر تأدیه به شرح فوق درخواست کند. تبصره - در مواردی که دادگاه به تعیین اجاره بها حکم می نماید نیز جاری خواهد بود.

❖ توضیح ساده و عامیانه

وقتی موجر درخواست تعدیل (افزایش) اجاره بها می کند، می تواند همزمان مابه التفاوت (تفاوت اجاره بهای جدید و قدیم برای مدتی که دادرسی طول کشیده) را هم بخواهد. اگر دادگاه این درخواست را بپذیرد، مستأجر باید هم مابه التفاوت را بپردازد و هم اگر با تأخیر پرداخت کند، خسارت تأخیر ۱۲ درصد در سال به آن اضافه می شود. همین حق را مستأجر هم دارد؛ اگر بیشتر از حد پرداخت کرده باشد، می تواند آن را پس بگیرد.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده یک دعوای فرعی مهم به دعوای تعدیل (ماده ۴) اضافه می کند تا موجر مجبور به طرح دعوای مستقل دیگری نشود. نکته کلیدی: مابه التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست محاسبه می شود، نه از تاریخ قطعیت حکم؛ یعنی مستأجر باید تفاوت اجاره بهای جدید و قدیم را برای کل دوران رسیدگی پرونده بپردازد. خسارت تأخیر تأدیه با نرخ ثابت قانونی ۱۲ درصد در سال (نه نرخ تورم بانک مرکزی) از تاریخ قطعیت حکم تا اجرای واقعی آن اعمال می شود و محاسبه آن با «دایره اجرا» (اجرای احکام) است، نه نیاز به طرح دعوای مجزا. تبصره این ماده صراحتاً همین احکام را در دعوای «تعیین» اجاره بها (موضوع ماده ۳ و ۷) نیز جاری می داند.

نکات کلیدی برای آزمون:

- نرخ خسارت تأخیر تأدیه در این ماده ۱۲ درصد در سال است - این یک عدد کلیدی و بسیار پرسش پذیر در آزمون هاست.
- مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست محاسبه می‌شود، نه از تاریخ حکم و نه از تاریخ اجرا.
- این حق مطالبه مابه‌التفاوت نیازی به طرح دعوای جداگانه ندارد و ضمن دعوای تعدیل مطرح می‌شود.
- مستأجر نیز حق دارد در صورت پرداخت اضافی، رد مابه‌التفاوت به همراه خسارت تأخیر را درخواست کند.

تعریف اصطلاحات دشوار:

- **مابه‌التفاوت اجاره‌بها:** تفاوت میان اجاره‌بهای جدید (تعدیل شده یا تعیین شده) و اجاره‌بهای قبلی، برای بازه زمانی از تاریخ تقدیم دادخواست تا تاریخ صدور حکم قطعی.
- **خسارت تأخیر تأدیه:** جبران خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت دین (بدهی پولی) که در این ماده با نرخ ثابت قانونی ۱۲ درصد در سال از تاریخ قطعیت حکم تا زمان اجرای واقعی آن محاسبه می‌شود.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

- سوال ۱ (سطح آسان):** نرخ خسارت تأخیر تأدیه موضوع ماده ۵ قانون ۱۳۵۶ چند درصد در سال است؟
پاسخ تشریحی: دوازده درصد (۱۲٪) در سال، که از تاریخ قطعیت حکم تا تاریخ اجرای واقعی آن محاسبه می‌شود.
- سوال ۲ (سطح متوسط):** آیا موجر برای مطالبه مابه‌التفاوت اجاره‌بها باید دعوای مستقلی طرح کند؟
پاسخ تشریحی: خیر؛ طبق ماده ۵، موجر می‌تواند ضمن همان دادخواست تعدیل اجاره‌بها، مطالبه مابه‌التفاوت را نیز مطرح کند و دادگاه ضمن صدور حکم تعدیل، مستأجر را به پرداخت مابه‌التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا صدور حکم نیز محکوم می‌کند.
- سوال ۳ (سطح سخت):** دادخواست تعدیل اجاره‌بها در تاریخ ۱۴۰۲/۱/۱ تقدیم شده، حکم تعدیل در تاریخ ۱۴۰۲/۷/۱ قطعی شده، اما مستأجر اجرای حکم را تا ۱۴۰۳/۱/۱ به تأخیر انداخته است. چگونه باید مبالغ قابل مطالبه محاسبه شود؟
پاسخ تشریحی: باید دو مبلغ جدا محاسبه شود: اول، مابه‌التفاوت اجاره‌بهای جدید و قدیم برای بازه ۱۴۰۲/۱/۱ تا ۱۴۰۲/۷/۱ (از تاریخ تقدیم دادخواست تا صدور حکم) که بدون خسارت تأخیر محاسبه می‌شود؛ دوم، خسارت تأخیر تأدیه با نرخ ۱۲ درصد در سال که فقط برای بازه پس از قطعیت حکم یعنی از ۱۴۰۲/۷/۱ تا ۱۴۰۳/۱/۱ (شش ماه) بر کل مبلغ مورد حکم اعمال می‌شود؛ محاسبه این خسارت بر عهده دایره اجرای احکام است، بدون نیاز به طرح دعوای جدید.

ماده ۶ (قانون ۱۳۵۶)

❖ متن ماده ۶

مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضای مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هر گاه اجاره‌نامه‌ای در بین طرفین مقرر و یا عملی نباشد بین طرفین مقرر و یا عملی شده که میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل، مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد، برای هر ماه از تاریخ سررسید تا ماه بعد نزد بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و رسید آن را که -اگر دفترخانه تنظیم‌کننده سند رسمی است- به دفترخانه تنظیم‌کننده اجاره‌نامه عادی است، نزدیک‌ترین دفاتر رسمی محل اقامت موجر را به تعیین محل اقامت موجر یا نماینده قانونی او تسلیم ملک نزدیک رسمی تسلیم و رسید دریافت دارد.

❖ توضیح ساده و عامیانه

مستأجر باید در زمانی که در اجاره‌نامه معین شده، پول اجاره را بپردازد. بعد از تمام شدن مدت اجاره هم اگر همچنان در ملک بماند، باید همان مقدار (یا اگر مقدار معلوم نبود، مقدار متناسب با ملک‌های مشابه) را در همان ماه بپردازد. اگر موجر برای گرفتن پول نیامد یا نشانی‌اش معلوم نبود، مستأجر باید پول را نزد بانک یا صندوق ثبت بسپارد تا مسئولیتی گردنش نماند.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده تکلیف اصلی مستأجر (پرداخت به موقع اجاره بها) را مشخص می کند و ابزار عملی «تودیع» (سپردن وجه نزد صندوق ثبت یا بانک) را برای مواقعی که موجر از دریافت وجه خودداری می کند یا نشانی او مشخص نیست، پیش بینی می کند. اهمیت این ماده در این است که مبنای تحقق «تخلف از پرداخت اجاره بها» (موضوع بند ۹ ماده ۱۴ که مهم ترین علت تخلیه است) را می سازد؛ اگر مستأجر به درستی و به موقع وجه را تودیع کند، مسئولیتی از این جهت متوجه او نخواهد بود و موجر نمی تواند به بهانه «تخلف از پرداخت اجاره بها» درخواست تخلیه کند. مهلت مقرر برای تودیع، ده روز پس از سررسید هر ماه اجاری است.

نکات کلیدی برای آزمون:

- مهلت تودیع اجاره بها نزد صندوق ثبت یا بانک، ده روز از تاریخ سررسید هر ماه اجاری است.
- تودیع صحیح و به موقع، مستأجر را از مسئولیت «تخلف از پرداخت اجاره بها» مبرا می کند و امکان درخواست تخلیه موضوع بند ۹ ماده ۱۴ را از موجر می گیرد.
- بعد از انقضای مدت اجاره، اگر مستأجر همچنان در ملک بماند، مبنای پرداخت اجرت المثل (نه اجرت المسمی) است، هرچند به میزان همان اجرت المسمی.

تعریف اصطلاحات دشوار:

- اجرت المسمی: همان مبلغ اجاره بهایی که در قرارداد اجاره صریحاً معین و توافق شده است.
- اجرت المثل: مبلغی که به جای اجاره بهای معین شده، بر اساس ارزش متعارف استفاده از ملک (با در نظر گرفتن املاک مشابه) تعیین می شود؛ معمولاً برای دوره ای که مستأجر بدون قرارداد مشخص یا پس از انقضای اجاره در ملک مانده است.
- تودیع: سپردن وجه نقد (مانند اجاره بها) نزد صندوق ثبت اسناد یا بانک تعیین شده از سوی سازمان ثبت، برای رهایی از مسئولیت پرداخت هنگامی که طلبکار (موجر) از دریافت خودداری کند یا نشانی او معلوم نباشد.

◆ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

- سوال ۱ (سطح آسان):** طبق ماده ۶، مستأجر چند روز از تاریخ سررسید مهلت دارد اجاره بها را (در صورت عدم دریافت توسط موجر) نزد صندوق ثبت یا بانک تودیع کند؟
پاسخ تشریحی: ده روز از تاریخ سررسید هر ماه اجاری.
- سوال ۲ (سطح متوسط):** موجر بدون دلیل موجه از دریافت اجاره بها خودداری می کند و مستأجر هم نشانی دقیق او را ندارد. مستأجر چه باید بکند تا مشمول تخلف از پرداخت نشود؟
پاسخ تشریحی: مستأجر باید وجه اجاره بها را ظرف ده روز از سررسید، نزد بانک یا صندوق ثبتی که سازمان ثبت تعیین کرده تودیع کند و رسید آن را نگه دارد؛ چنانچه اجاره نامه رسمی باشد به دفترخانه تنظیم کننده سند اطلاع دهد. با این اقدام، مسئولیتی از جهت عدم پرداخت متوجه او نخواهد بود.
- سوال ۳ (سطح سخت):** چه ارتباطی میان ماده ۶ و بند ۹ ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ (تخلف از پرداخت اجاره بها به عنوان علت تخلیه) وجود دارد؟
پاسخ تشریحی: ماده ۶ تکلیف پرداخت به موقع اجاره بها و راهکار قانونی تودیع را برای مستأجر فراهم می کند تا بدون همکاری یا حتی خودداری موجر، بتواند به تعهد خود عمل کند. بند ۹ ماده ۱۴ نیز «تخلف مستأجر از پرداخت اجرت المثل در مهلت مقرر ماده ۶، پس از اخطار دفترخانه یا اظهارنامه» را یکی از موجبات تخلیه محل کسب یا پیشه قرار داده است. بنابراین اگر مستأجر طبق ماده ۶ عمل و وجه را به موقع تودیع کرده باشد، موضوع بند ۹ ماده ۱۴ اصلاً محقق نمی شود و موجر نمی تواند بر این مبنا درخواست تخلیه کند؛ این دو ماده در واقع دو روی یک سکه اند.

فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه

ماده ۷ (قانون ۱۳۵۶)

متن ماده ۷

در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره نامه یا شرایط آن اختلاف داشته باشند، هر یک می تواند برای تعیین اجاره بها (در مواردی که اجاره بها معین نباشد) و تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کند. دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می کند، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت به اجرت المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود. تبصره ۱ - هر گاه موجر به طرف تقاضای تخلیه عین مستأجره از طرف مستأجر متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود. این حکم در موردی که مورد بد از ملک خلع ید درخواست کرده باشد نیز جاری است. تبصره ۲ - دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف موجر یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای مستأجر نخواهد بود.

توضیح ساده و عامیانه

اگر بین موجر و مستأجر اجاره نامه ای نباشد یا مدتش تمام شده و آن ها روی تنظیم اجاره نامه جدید یا شرایطش اختلاف دارند، هر یک می تواند به دادگاه برود تا هم اجاره بها را (اگر معلوم نیست) و هم شرایط اجاره نامه را دادگاه تعیین کند. اجاره بهای تعیین شده از تاریخی حساب می شود که دادخواست به دادگاه داده شده است.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده مبنای دعوای «الزام به تنظیم اجاره نامه» است که در نبود سند اجاره یا پس از انقضای آن و بروز اختلاف، هر یک از طرفین می تواند اقامه کند. نکته مهم آن است که تعیین اجاره بها توسط دادگاه از تاریخ تقدیم دادخواست مؤثر است، اما این امر مانع رسیدگی به اجرت المثل ایام قبل از تقدیم دادخواست (که ممکن است معلوم نبوده) و خسارت تأخیر تأدیه آن نیست. تبصره ۱ رابطه منطقی میان دعوای تخلیه و دعوای تنظیم اجاره نامه را مشخص می کند: اگر موجر خواستار تخلیه باشد، ابتدا باید سرنوشت دعوای تخلیه معلوم شود؛ رسیدگی به تنظیم اجاره نامه به آن دومی معلق است. تبصره ۲ نیز مهم است: صرف دریافت اجاره بها توسط موجر، به معنای اقرار او به ادعای مستأجر (مثلاً درباره میزان یا شرایط اجاره) تلقی نمی شود و حق طرح ادعای مغایر برای او محفوظ می ماند.

نکات کلیدی برای آزمون:

- اولویت رسیدگی به دعوای تخلیه یا خلع ید بر دعوای تنظیم اجاره نامه؛ رسیدگی به دومی معلق به نتیجه اولی است.
- دریافت اجاره بها توسط موجر و اقرار سرمایه مستأجر، اقرار موجر به ادعای مستأجر محسوب نمی شود و نافی حقوق او نیست.
- میزان اجاره بها تعیین شده توسط دادگاه از تاریخ تقدیم دادخواست مؤثر است، اما امکان مطالبه اجرت المثل و خسارت تأخیر ایام قبل از آن هم باقی است.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): دعوای تنظیم اجاره نامه در چه شرایطی قابل طرح است؟

پاسخ تشریحی: زمانی که اجاره نامه ای بین موجر و مستأجر تنظیم نشده باشد یا اگر تنظیم شده، مدت آن منقضی شده و طرفین بر تنظیم اجاره نامه جدید یا شرایط آن اختلاف داشته باشند.

سوال ۲ (سطح متوسط): موجر همزمان دعوای تخلیه محل کسب و دعوای تنظیم اجاره نامه علیه مستأجر مطرح کرده است. کدام دعوا زودتر باید تعیین تکلیف شود؟

پاسخ تشریحی: طبق تبصره ۱ ماده ۷، هر گاه موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره را از دادگاه داشته باشد، رسیدگی به درخواست تنظیم اجاره نامه متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود؛ یعنی ابتدا باید دعوای تخلیه فرجام یابد.

سوال ۳ (سطح سخت): مستأجری که با مالک قراردادی نداشته، ادعا می کند اجاره بها را با میزان مورد نظرش به موجر پرداخته و موجر هم آن را بدون قید و شرط دریافت کرده است. آیا این دریافت وجه، به معنای پذیرش ادعای مستأجر درباره میزان اجاره بها توسط موجر است؟

پاسخ تشریحی: خیر. طبق تبصره ۲ ماده ۷، دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف موجر، دلیل بر تسلیم (پذیرش) او نسبت به ادعای مستأجر (مثلاً درباره میزان یا شرایط اجاره) نخواهد بود؛ موجر همچنان می تواند در دادگاه ادعای خلاف آن مطرح و اثبات کند.

ماده ۸ (قانون ۱۳۵۶)

♦ متن ماده ۸

دادگاه شرایط اجاره نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف و شرایط مندرج در اجاره نامه های سابق (در صورتی که قبلاً اجاره نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد.

♦ توضیح ساده و عامیانه

وقتی دادگاه می خواهد اجاره نامه جدید تنظیم کند، شرایط آن را طبق چیزهایی که در عرف رایج است و همچنین شرایطی که در اجاره نامه های قبلی (اگر بوده) نوشته شده تعیین می کند؛ به شرط اینکه با این قانون مخالفت نداشته باشد.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربرد برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده معیار محتوایی برای دادگاه در تنظیم اجاره نامه جدید (موضوع ماده ۷) تعیین می کند: ترکیبی از عرف رایج و متعارف بازار اجاره و شرایط پیشین قراردادهای همان طرفین، مشروط به عدم مغایرت با قانون. این ماده در حقیقت استمرار شرایط عرفی و رویه پیشین میان طرفین را تضمین می کند تا اجاره نامه جدید کاملاً دلبخواهانه یا خارج از رویه بازار وضع نشود.

نکات کلیدی برای آزمون:

• **معیار دادگاه در تنظیم شرایط اجاره نامه جدید: عرف رایج و متعارف + شرایط اجاره نامه های سابق، در حدی که با قانون مغایر نباشد.**

♦ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): دادگاه بر چه اساسی شرایط اجاره نامه جدید موضوع ماده ۷ را تعیین می کند؟

پاسخ تشریحی: بر اساس شرایط مرسوم و متعارف بازار و شرایط مندرج در اجاره نامه های سابق طرفین (اگر وجود داشته)، مشروط به عدم مغایرت با مقررات قانون.

سوال ۲ (سطح متوسط): آیا دادگاه می تواند در اجاره نامه جدید، شرطی بگذارد که مغایر با قانون روابط موجر و مستأجر باشد چون در اجاره نامه قبلی همان شرط وجود داشته؟

پاسخ تشریحی: خیر. طبق ماده ۸، دادگاه ملزم به رعایت مقررات این قانون است؛ لذا حتی اگر شرطی در اجاره نامه سابق درج شده باشد، اگر با قانون مغایرت داشته باشد، دادگاه نمی تواند آن را در اجاره نامه جدید تکرار کند.

سوال ۳ (سطح سخت): چرا قانون گذار برای دادگاه در تنظیم اجاره نامه جدید، اختیار دلبخواهی قائل نشده و آن را به «عرف» و «شرایط سابق» محدود کرده است؟

پاسخ تشریحی: زیرا هدف قانون گذار، حفظ استمرار و ثبات نسبی رابطه استیجاری میان طرفین و جلوگیری از تحمیل شرایط یک طرفه یا غیرمتعارف توسط دادگاه است؛ رجوع به عرف رایج بازار و به رویه پیشین بین همان طرفین، ضامن انصاف و پیش بینی پذیری رابطه حقوقی جدید است، در حالی که اختیار کامل دادگاه می توانست به تصمیمات متفاوت و ناهماهنگ در پرونده های مشابه بینجامد.

ماده ۹ (قانون ۱۳۵۶)

متن ماده ۹

در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شرایط قبلی مال الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی مکلفاند ظرف یک ماه به ترتیب مقرر در حکم، اجاره نامه تنظیم کنند. هر گاه در این مدت اجاره نامه تنظیم نشود، به تقاضای یکی از طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره نامه به دفتر اسناد رسمی ابلاغ می کند و به طرفین اخطار می کند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره نامه در دفترخانه حاضر شوند؛ هر گاه موجر حاضر به امضاء اجاره نامه دادگاه نماینده معین نشود به مدت یک سال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر ظرف ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضاء نشود، دادگاه علت مستأجر را که بدون عذر موجه به تقاضای موجر ندانند صادر می کند و در این حکم قطعی است.

توضیح ساده و عامیانه

تا زمانی که پرونده در دادگاه در جریان است، مستأجر باید طبق روال قبلی و ماده ۶، اجاره را بپردازد. وقتی حکم دادگاه قطعی شد، طرفین یک ماه فرصت دارند اجاره نامه جدید را امضا کنند. اگر این کار انجام نشود، دادگاه یک نماینده تعیین می کند که به جای طرف غایب، اجاره نامه را امضا کند؛ نکته مهم: اگر این طرف غایب موجر باشد، برای مدت یک سال از طرف او امضا می شود؛ اما اگر مستأجر ظرف ۱۵ روز حاضر به امضا نشود (بدون دلیل موجه)، دادگاه حکم به تخلیه او می دهد و این حکم قطعی است.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده دو تکلیف مهم می سازد: نخست، تداوم پرداخت اجاره بها در طول دادرسی (طبق ماده ۶ و شرایط قبلی) تا مانع سوءاستفاده هیچ طرفی نشود؛ دوم، الزام طرفین به تنظیم رسمی اجاره نامه ظرف یک ماه از ابلاغ حکم قطعی. ضمانت اجرای امتناع موجر از امضا، «امضای قهری» توسط نماینده دادگاه برای مدت یک سال است؛ حال آنکه ضمانت اجرای امتناع مستأجر، «حکم تخلیه قطعی» است. این نامتقارنی، انگیزه قوی برای همکاری هر دو طرف در تنظیم سند رسمی فراهم می کند؛ زیرا سرنوشت مستأجر متخلف بسیار سخت تر (از دست دادن کامل حق تصرف) از سرنوشت موجر متخلف (فقط امضای موقت جای او) است.

نکات کلیدی برای آزمون:

- مهلت امضای اجاره نامه پس از ابلاغ حکم قطعی: یک ماه.
- امتناع موجر از امضا: امضای قهری توسط نماینده دادگاه به مدت یک سال.
- امتناع مستأجر از امضا ظرف ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده بدون عذر موجه: صدور حکم قطعی تخلیه.

تعریف اصطلاحات دشوار:

■ **امضای قهری:** امضای سند (در اینجا اجاره نامه) توسط نماینده ای که دادگاه تعیین می کند، به جای طرفی که با وجود اخطار قانونی، بدون دلیل موجه از حضور و امضای سند خودداری کرده است.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): طرفین پس از ابلاغ حکم قطعی چه مدت فرصت دارند اجاره نامه را تنظیم و امضا کنند؟
پاسخ تشریحی: یک ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی.

سوال ۲ (سطح متوسط): اگر موجر برای امضای اجاره نامه در دفتر خانه حاضر نشود، دادگاه چه اقدامی انجام می دهد؟
پاسخ تشریحی: دادگاه نماینده ای تعیین می کند که به جای موجر، اجاره نامه را برای مدت یک سال امضا کند (امضای قهری).

سوال ۳ (سطح سخت): چرا قانون گذار برای عدم حضور موجر و مستأجر در جلسه امضای اجاره نامه، دو ضمانت اجرای کاملاً متفاوت (امضای قهری در برابر حکم تخلیه) در نظر گرفته است؟

پاسخ تشریحی: زیرا نتیجه عملی امتناع هر یک از طرفین متفاوت است. امتناع موجر عملاً می تواند مانع اجرای حکمی شود که به نفع مستأجر (تثبیت حق او در ملک) صادر شده؛ بنابراین قانون گذار با امضای قهری موقت (یک سال)، این مانع را برمی دارد بدون آنکه مالکیت موجر خدشه دار شود. اما امتناع مستأجر از امضا نشانه بی میلی او به ادامه رابطه استیجاری رسمی تلقی می شود و چون تحمیل ادامه تصرف به موجر بدون سند رسمی توجیهی ندارد، قانون گذار ضمانت شدیدتر یعنی تخلیه قطعی را پیش بینی کرده است.

ماده ۱۰ (قانون ۱۳۵۶)

❖ متن ماده ۱۰

مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد. هر گاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر واگذار نماید، مالک می تواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه با هریک از مستأجرین را بنماید. در صورتی که مستأجری که حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد، هر یک از مستأجرین نیز در صورت فسخ یا انقضای مدت اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه اصلی با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.

❖ توضیح ساده و عامیانه

مستأجر معمولاً حق ندارد ملک را (چه کامل چه بخشی از آن، چه به صورت مشترک) بدون اجازه به شخص دیگری بدهد، مگر اینکه در اجاره نامه به طور نوشته این اجازه به او داده شده باشد. اگر بدون اجازه این کار را بکند، مالک می تواند بعد از پایان مدت یا فسخ اجاره، اجاره نامه را با هریک از مستأجرین جدید (به طور مستقیم) تنظیم کند.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده اصل «ممنوعیت انتقال به غیر» (اجاره فرعی یا واگذاری منافع) را وضع می کند، مگر با اجازه کتبی موجر در اجاره نامه. این ممنوعیت مبنای بند ۱ ماده ۱۴ (فسخ اجاره و تخلیه به دلیل انتقال به غیر بدون اجازه) است. اگر مستأجر مجاز به انتقال به غیر باشد، در پایان یا فسخ اجاره، هر یک از مستأجرین (اصلی و فرعی) می توانند تنظیم اجاره نامه مستقیم با مالک را درخواست کنند تا تداوم حقوق مستأجر فرعی تضمین شود.

نکات کلیدی برای آزمون:

- اصل بر ممنوعیت انتقال منافع به غیر است؛ استثناً تنها با تصریح کتبی حق انتقال در اجاره نامه محقق می شود.
- نقض این ممنوعیت، مبنای دعوای فسخ اجاره و تخلیه موضوع بند ۱ ماده ۱۴ خواهد بود.

تعریف اصطلاحات دشوار:

- **انتقال به غیر (اجاره فرعی/واگذاری منافع):** دادن حق استفاده از ملک اجاره شده توسط مستأجر اصلی به شخص ثالث، بدون آنکه رابطه اجاره اصلی با موجر منتفی شود؛ این کار به طور اصولی ممنوع است مگر با اجازه کتبی موجر.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): طبق ماده ۱۰، اصل کلی درباره انتقال منافع مورد اجاره توسط مستأجر به دیگری چیست؟
پاسخ تشریحی: اصل بر ممنوعیت است؛ مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به صورت اشاعه به غیر منتقل کند، مگر اینکه این اختیار به طور کتبی به او داده شده باشد.

سوال ۲ (سطح متوسط): مستأجری که حق انتقال به غیر داشته، بخشی از ملک را به مستأجر فرعی داده است. اگر اجاره اصلی فسخ یا مدتش منقضی شود، مستأجر فرعی چه حقی دارد؟

پاسخ تشریحی: طبق ماده ۱۰، مستأجر فرعی نیز می تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ اجاره، درخواست تنظیم اجاره نامه مستقیم با مالک یا نماینده قانونی او را بنماید تا حق استفاده او از ملک تحت رابطه استیجاری مستقیم با مالک ادامه یابد.

سوال ۳ (سطح سخت): مستأجری بدون داشتن حق انتقال، تمام ملک تجاری را به شخص دیگری واگذار کرده است. چه ضمانت اجرایی متوجه او می شود و مستأجر فرعی در این حالت چه وضعیتی دارد؟

پاسخ تشریحی: این کار، نقض ماده ۱۰ محسوب می شود و طبق بند ۱ ماده ۱۴، موجب حق موجر بر درخواست فسخ اجاره و تخلیه فوری محل خواهد بود (دادگاه ضمن حکم فسخ، دستور تخلیه علیه متصرف - یعنی مستأجر فرعی - را نیز صادر می کند). اما طبق تبصره ۱ ماده ۱۹، در این حالت مستأجر اصلی متخلف حق مطالبه نصف حق کسب یا پیشه را (نه کامل آن) خواهد داشت؛ مستأجر فرعی نیز نمی تواند در برابر مالک به این انتقال غیرمجاز استناد کند و حق مستقلى نزد مالک ندارد.

ماده ۱۱ (قانون ۱۳۵۶)

❖ متن ماده ۱۱

دفاتر اسناد رسمی مکلفاند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه تصریح بنمایند: ۱- شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر و مستأجر به طور کامل و مشخص. ۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه این اجاره محل اقامتگاه قانونی مستأجر می باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند. ۳- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می باشد و در صورتی که تحویل مستأجر نیست در چه مدت و با چه شرایطی صورت تحویل آن خواهد گرفت. ۴- مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره بها ده روز منتهی از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری بر این مدت زاید بر آن در سند مذکور توافق کرده باشند در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد. ۵- اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب یا پیشه یا تجارت دیگری به طور صریح ذکر شود. ۶- مستأجر انتقال حق را به غیر کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر. ۷- تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا فسخ ملک به میزان اجرت المسمی.

❖ توضیح ساده و عامیانه

دفترخانه های اسناد رسمی موظفاند در هر اجاره نامه ای که تنظیم می کنند، این هفت مورد را حتماً بنویسند: شغل و نشانی کامل موجر و مستأجر، نشانی دقیق ملک، مشخص کردن اینکه ملک در تصرف کدام طرف است، مهلت ده روزه پرداخت اجاره، هدف اجاره (مسکونی یا کسب و کار)، اجازه یا عدم اجازه انتقال به غیر، و تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل بعد از پایان اجاره.

★ شرح مفصل و نکات تخصصی (کاربردی برای آزمون کارشناسی رسمی و ماده ۲۷)

این ماده حداقل مندرجات اجزایی سند اجاره رسمی را برمی شمارد تا از بروز اختلافات آتی جلوگیری شود. نکته کاربردی: بند ۲ آن است که محل مورد اجاره، اقامتگاه قانونی مستأجر تلقی می شود؛ این موضوع در ابلاغ اوراق قضایی اهمیت عملی زیادی دارد. بند ۷ نیز مبنای الزام مستأجر به پرداخت اجرت المثل معادل اجرت المسمی، پس از انقضاء مدت اجاره تا زمان پایان تخلیه واقعی است.

نکات کلیدی برای آزمون:

• طبق بند ۲، محل مورد اجاره اقامتگاه قانونی مستأجر تلقی می شود مگر توافق خلاف؛ این نکته در ابلاغ اوراق قضایی اهمیت عملی زیادی دارد.

• بند ۷ مبنای الزام مستأجر به پرداخت اجرت المثل معادل اجرت المسمی، پس از پایان اجاره تا زمان تخلیه واقعی است.

❖ سوالات آزمونی (آسان / متوسط / سخت)

سوال ۱ (سطح آسان): طبق بند ۴ ماده ۱۱، مهلت پرداخت اجاره بها معمولاً چند روز از تاریخ سررسید هر قسط است؟
پاسخ تشریحی: ده روز، مگر اینکه طرفین در سند اجاره ترتیب دیگری (زاید بر آن) توافق کرده باشند.

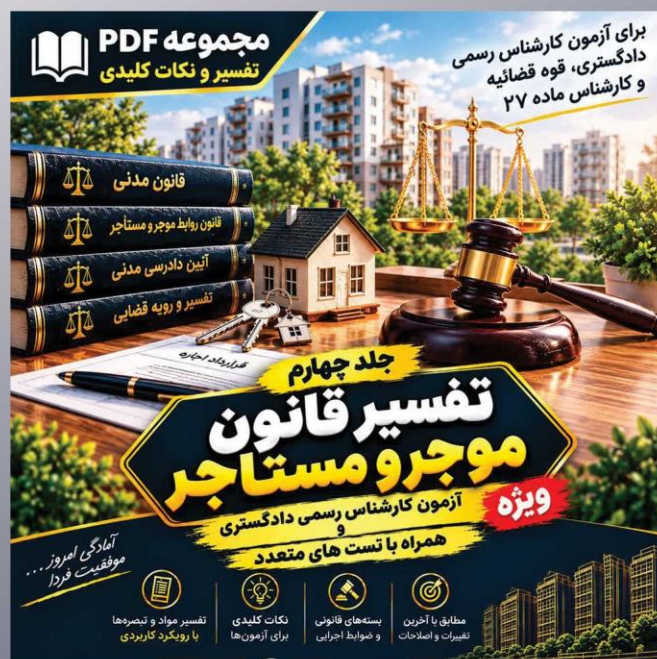
سوال ۲ (سطح متوسط): چرا در بند ۲ ماده ۱۱ تصریح شده که محل مورد اجاره، اقامتگاه قانونی مستأجر تلقی می شود؟

پاسخ تشریحی: این حکم برای ایجاد قطعیت و سهولت در ابلاغ اوراق قضایی (احضاریه، اخطاریه، دادخواست) به مستأجر است؛ به این ترتیب موجر و دستگاه قضایی می توانند بدون نیاز به تحقیق درباره اقامتگاه واقعی مستأجر، اوراق را به همان محل مورد اجاره ابلاغ کنند، مگر آنکه طرفین به ترتیب دیگری توافق کرده باشند.

سوال ۳ (سطح سخت): دفترخانه ای در تنظیم اجاره نامه، بند مربوط به تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت (بند ۷ ماده ۱۱) را درج نکرده است. آیا این موضوع بر حق موجر برای مطالبه اجرت المثل تأثیر دارد؟

پاسخ تشریحی: خیر، تأثیری در حق قانونی موجر ندارد؛ چون تعهد پرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت یا فسخ اجاره ریشه در ماده ۶ قانون (تکلیف قانونی مستأجر) دارد و درج آن در سند صرفاً جنبه تصریحی و تأکیدی دارد، نه تأسیسی. با این حال، عدم رعایت این تکلیف توسط دفترخانه می تواند تخلف انتظامی محسوب و موجب مسئولیت دفترخانه شود.

برای دریافت ادامه این درسیات و تفسیر بند به بند به وبسایت زیر مراجعه فرمائید.



www.Fileland.ir

همچنین برای دیدن سایر مجموعه درسیات ها و تفاسیر
بند به بند منابع آزمون های کارشناس رسمی
دادگستری و قوه قضائیه به وب سایت بالا مشاهده شود.

