



زمان تقریبی مطالعه: 20 دقیقه

بررسی جامع آیین‌نامه اجرایی قانون موجر و مستاجر: تخلیه، سرقفلی و حقوق مستاجر در نظام حقوقی ایران

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۶ اردیبهشت ۱۳۷۶، یکی از مهم‌ترین قوانین حوزه حقوق مدنی و اجاره‌ای در ایران است که با هدف تنظیم روابط بین مالکان و مستاجران و ایجاد تعادل بین حقوق طرفین تدوین شده است. آیین‌نامه اجرایی این قانون، که توسط معاون اول رئیس‌جمهور امضا شده است، جزئیات اجرایی مواردی مانند **فرآیند تخلیه، ابلاغ اوراق، سرقفلی و توقف اجرایی** را مشخص می‌کند.

این مقاله، ضمن بررسی دقیق مواد آیین‌نامه، به تحلیل حقوقی، ارائه نمونه‌های عملی و پاسخ به پرسش‌های متداول می‌پردازد و منبعی تخصصی برای وکلا، مالکان و مستاجران محسوب می‌شود.

محدوده کاربرد قانون و آیین‌نامه (ماده ۲)

بر اساس **ماده ۲ آیین‌نامه**، موارد زیر **مشمول قانون موجر و مستاجر نیستند**:

روابط استیجاری قبل از اجرای قانون (تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون).
انتقال حقوق مستاجر سابق به مستاجر جدید با اجازه موجر، در صورتی که قرارداد قبل از اجرای قانون بوده باشد.
روابط ناشی از صلح منافع، تصرفات شفاهی یا هر عنوان دیگر که به صورت اجاره تلقی شده باشد.

تخلیه اماکن قبل از انقضای مدت قرارداد.
عدم تنظیم سند عادی اجاره مطابق ماده ۲ قانون.

تبصره ماده ۲: رابطه استیجاری در اماکنی که **پس از اجرای قانون** به اجاره واگذار شده یا تمدید شده باشد، **مشمول قانون است.**



فرآیند تخلیه: تفاوت سند عادی و سند رسمی

1. تخلیه بر اساس سند عادی اجاره (مواد ۳ تا ۸)

ماده ۳: رسیدگی به درخواست تخلیه در سند عادی **بدون تقدیم دادخواست و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی** انجام می‌شود. فقط با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی کافی است.

ماده ۴: رئیس حوزه قضایی یا دادگاه مرجع پس از **احراز مالکیت یا ذی‌نفع بودن موجر**، دستور تخلیه صادر می‌کند.

ماده ۵: ابلاغ اوراق به:

مستاجر: در محل عین مستاجره.

موجر: در محل مندرج در قرارداد (مگر ترتیب دیگری توافق شده باشد).

ماده ۶: اجرای دستور تخلیه **نیاز به اجرائیه ندارد** و توسط مامور اجرا می‌شود. مامور موظف است: دستور را **ظرف ۲۴ ساعت** به مستاجر ابلاغ کند. رسید دریافت کند.

در صورت امتناع، مراتب را در ابلاغ‌نامه قید کند.

طرف ۳ روز نسبت به اجرای تخلیه اقدام کند.

ماده ۷ و ۸: در صورت عدم حضور مستاجر، دستور به **بستگان یا خدمتکاران** ابلاغ می‌شود. در غیاب همه، دستور به محل **صاق می‌شود** و در آن ذکر می‌شود که در صورت عدم تخلیه ظرف ۳ روز، امر تخلیه اجرا خواهد شد.

2. تخلیه بر اساس سند رسمی اجاره (ماده ۹ و ۱۱ تا ۱۲)

ماده ۹: درخواست اجرائیه تخلیه از **دفترخانه تنظیم‌کننده سند** اخذ می‌شود.

ماده ۱۰: درخواست نامه شامل:

نام و آدرس موجر و مستاجر.

مشخصات عین مستاجره.

تاریخ و شماره سند اجاره.

تصویر مصدق قرارداد (پیوست درخواست).

ماده ۱۱: سر دفتر پس از احراز هویت، اوراق اجرائیه را **ظرف ۲۴ ساعت** در ۳ نسخه تهیه و به دایره اجرای اسناد رسمی ارسال می‌کند.



ماده ۱۲: دایره اجرای ثبت موظف است:
پرونده را **ظرف ۲۴ ساعت** تشکیل دهد.
دستور ابلاغ و تخلیه را صادر کند.
مامور موظف است **ظرف ۴۸ ساعت** اقدام کند.

حقوق مالک و مستاجر در فرآیند تخلیه

استمهال در اجرای تخلیه (ماده ۱۳)

در صورت وقوع **حوادث غیرمترقبه** (مانند بیماری شدید، فوت عزیز یا بلایای طبیعی)، مامور می‌تواند درخواست استمهال را به مقام قضایی گزارش دهد. مقام قضایی می‌تواند **یک بار و حداکثر تا یک ماه** استمهال اعطا کند.

توقف اجرای تخلیه به دلیل شکایت مستاجر (ماده ۱۷)

اگر مستاجر:

به **اصالت قرارداد** شکایت کند.

یا **تمدید قرارداد** را مدعی شود.

می‌تواند شکایت خود را به **دادگاه عمومی محل وقوع ملک** تقدیم کند. **اعلام شکایت، مانع اجرای تخلیه است**، مگر اینکه دادگاه شکایت را مدلل بداند. در این صورت، پس از **تحویل تضمینی مناسب** (برای جبران خسارت احتمالی موجر)، دادگاه قرار توقیف اجرایی تخلیه صادر می‌کند.

جبران خسارت موجر در صورت توقف اجرایی (ماده ۱۸)

اگر شکایت مستاجر به **حکم نهایی رد شود**، موجر می‌تواند **خسارت ناشی از توقف اجرایی** (مانند از دست رفتن اجاره‌بها) را از مستاجر مطالبه کند.



سرقفلی در اماکن تجاری (ماده ۱۴ و ۱۵)

تعیین نوع اجاره (ماده ۱۴)

دفتر اسناد رسمی و طرفین قرارداد مکلفند در سند اجاره **اماکن تجاری** مشخص کنند که عقد اجاره با **سرقفلی یا بدون سرقفلی** واقع شده است.

انتقال سرقفلی (ماده ۱۵)

مستاجر اماکن تجاری می‌تواند در مدت اجاره، با رعایت شرایط زیر، سرقفلی را به دیگری منتقل کند:

حق انتقال به غیر سلب نشده باشد.

انتقال برای همان شغل یا مشاغل دیگر باشد.

منع قانونی یا منافات با قرارداد وجود نداشته باشد.

ودیعه، تضمین و قرض‌الحسنه (ماده ۱۹)

اگر **موجر وودیعه، تضمین یا قرض‌الحسنه** از مستاجر دریافت کرده و در سند اجاره ذکر شده باشد، **تخلیه محل منوط به استرداد وجه یا سند** به مستاجر است.

مستاجر باید **رسید استرداد** را به دادگاه یا دایره اجرای ثبت تحویل دهد.

در صورت عدم ذکر ودیعه در سند، مستاجر می‌تواند طبق **ماده ۵ قانون موجر و مستاجر** اقدام به احقاق حق کند.

نمونه‌های عملی و راه‌حل‌های حقوقی

مثال ۱: تخلیه سند عادی بدون ابلاغ صحیح

شرح پرونده: مامور دستور تخلیه را فقط به دیوار محل صاق کرد و رسیدی از مستاجر دریافت نکرد.

راه‌حل: این ابلاغ **نامعتبر** است. مستاجر می‌تواند با استناد به ماده ۶ و ۸ آیین‌نامه، اجرای تخلیه را به دلیل عدم رعایت تشریفات ابلاغ، در **دادگاه عدالت اداری یا دادگاه عمومی** به چالش بکشد.



مثال ۲: انتقال سرقفلی بدون اجازه موجر

شرح پرونده: مستاجر یک مغازه تجاری را با سرقفلی به فرد دیگری واگذار کرد، بدون اینکه در سند اجاره ذکر شده باشد.

راه حل: موجر می‌تواند با استناد به **ماده ۱۴ و ۱۵**، انتقال را **غیرقانونی** دانسته و از دادگاه درخواست تخلیه کند. اما اگر موجر قبلاً اجازه داده باشد، انتقال معتبر است.

مثال ۳: شکایت مستاجر برای تمدید قرارداد

شرح پرونده: قرارداد یک ساله منقضی شده، اما مستاجر می‌گوید موجر قول تمدید داده است.

راه حل: مستاجر باید **شکایت خود را به دادگاه عمومی** تقدیم کند. اعلام شکایت، اجرای تخلیه را متوقف می‌کند. اما اگر ادله‌ای نداشته باشد و شکایت رد شود، موجر می‌تواند خسارت تأخیر را مطالبه کند (ماده ۱۸).

نکات حقوقی کلیدی

سند عادی اجاره برای اجرای تخلیه کافی است، اما باید مطابق ماده ۲ قانون تنظیم شده باشد.

عدم رعایت تشریفات ابلاغ، اجرای تخلیه را باطل می‌کند.

استمهال تنها یک بار و حداکثر یک ماه مجاز است.

انتقال سرقفلی فقط در اماکن تجاری و با رعایت شرایط قانونی مجاز است.

ودیعه باید در سند اجاره ذکر شود، در غیر این صورت مستاجر باید از طریق دادگاه احقاق حق کند.

پرسش‌های حقوقی متداول

آیا موجر می‌تواند بدون دادخواست، مستاجر را تخلیه کند؟

بله، در صورت داشتن سند عادی یا رسمی اجاره، موجر می‌تواند با ارائه درخواست به دادگاه یا دفترخانه، دستور تخلیه بگیرد و نیازی به دادخواست ندارد.



آیا می‌توان سند اجاره را شفاهی تنظیم کرد؟

خیر. سند شفاهی **مشمول قانون موجر و مستاجر نیست** (ماده ۲). برای اجرای تخلیه، سند عادی یا رسمی الزامی است.

آیا موجر می‌تواند ودیعه را نگه دارد؟

فقط در صورت وقوع **ضرر و زیان** به ملک یا تخلف از شرایط اجاره. در غیر این صورت، ودیعه باید به مستاجر پس داده شود.

آیا مستاجر می‌تواند در دادگاه اجاره‌بها را کاهش دهد؟

خیر. دادگاه‌های مربوط به اجرای تخلیه، **حق افزایش یا کاهش اجاره‌بها را ندارند**. این موضوع باید در قرارداد مشخص شود یا از طریق دادگاه عمومی مطرح شود.

آیا موجر می‌تواند اجاره‌بها را یکبار در سال افزایش دهد؟

این موضوع در آیین‌نامه ذکر نشده، اما طبق **ماده ۴ قانون موجر و مستاجر**، اجاره‌بها باید با رعایت **سقف قانونی و توافق طرفین** تعیین شود. افزایش غیرمنطقی یا غیرقانونی قابل اعتراض است.

در صورتی که با پرونده‌های مربوط به اجاره، تخلیه، سرقت یا ودیعه مواجه هستید، مشاوره تخصصی حقوقی می‌تواند راهکارهای دقیق و قانونی را در اختیار شما قرار دهد. برای بررسی پرونده خود و دریافت پاسخ به پرسش‌های حقوقی، می‌توانید از طریق لینک زیر با کارشناسان حقوقی ما مشورت رایگان داشته باشید: درخواست مشاوره حقوقی