



زمان تقریبی مطالعه: 20 دقیقه

تحلیل جامع قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶: اجاره‌بها، تخلیه و حق کسب و پیشه

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، یکی از اسناد حقوقی مهم در حوزه اجاره‌ای در ایران است که با هدف تنظیم روابط بین مالکان و مستاجران و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی تدوین شده است. این قانون، ضمن تعیین شرایط اجاره و تخلیه، به موضوعاتی مانند **تعیین اجاره‌بها، حق کسب و پیشه، تعمیرات و انتقال منافع** پرداخته است.

در این مقاله، ضمن بررسی دقیق مواد قانون، به تحلیل حقوقی، ارائه نمونه‌های عملی و پاسخ به پرسش‌های متداول می‌پردازیم و محتوایی تخصصی برای وکلا، مالکان و مستاجران ارائه می‌دهیم.

دامنه کاربرد قانون (ماده ۱ و ۲)

ماده ۱: هر محلی که برای سکونت، کسب و پیشه، تجارت یا هر منظور دیگری به صورت تراضی بین موجر و مستاجر اجاره داده شود، مشمول این قانون است، **چه سند رسمی یا عادی تنظیم شده باشد و چه نشده باشد.**

ماده ۲: موارد زیر مشمول این قانون نیستند:

تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا رهن.
اراضی مزروعی و باغ‌هایی که منظور اصلی اجاره، بهره‌برداری از محصول آنهاست.
ساختمان‌هایی که به صورت فصلی و برای مدت کمتر از شش ماه اجاره داده می‌شوند.
واحدهای مسکونی در شهرها و شهرک‌ها که گواهی خاتمه ساختمانی از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون معاملات زمین (۱۳۵۴) صادر شده است.
خانه‌های سازمانی که به کارکنان توسط دولت یا اشخاص حقوقی واگذار می‌شود.
واحدهای مسکونی که **پس از اجرای این قانون** به اجاره واگذار می‌شوند.



تعیین و تعدیل اجاره‌بها (ماده ۳ تا ۵)

ماده ۳: تعیین اجاره‌بها

اگر **اجاره‌نامه** تنظیم شده باشد، اجاره‌بها همان مبلغ مندرج در آن است.
اگر اجاره‌نامه تنظیم نشده باشد، اجاره‌بها بر اساس توافق یا عمل طرفین تعیین می‌شود.
در صورت عدم تعیین، دادگاه با رعایت نرخ عادله روز، اجاره‌بها را تعیین می‌کند.

ماده ۴: تجدیدنظر در اجاره‌بها

هر یک از طرفین می‌تواند به دلیل **ترقی یا تنزل هزینه زندگی**، درخواست تجدیدنظر کند.
شرط: از تاریخ اجاره یا آخرین حکم تعدیل، **سه سال تمام** گذشته باشد.
دادگاه با جلب نظر کارشناس، اجاره‌بها را به نرخ عادله روز تعدیل می‌کند. حکم دادگاه **قطعی** است.

ماده ۵: مطالبه مابه‌التفاوت

موجر می‌تواند ضمن دادخواست تعدیل، مابه‌التفاوت اجاره‌بها از تاریخ تقدیم دادخواست تا صدور حکم را مطالبه کند.
دادگاه مستاجر را به پرداخت این مبلغ محکوم می‌کند.
خسارت تأخیر تأدیه: دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه را به نرخ **دوازده درصد در سال** محاسبه و از مستاجر وصول کند.

سررسید و نحوه پرداخت اجاره‌بها (ماده ۶)

مستاجر موظف است **هر ماه** اجاره‌بها را **طرف ده روز** پس از سررسید به موجر بپردازد.
اگر اجاره‌نامه رسمی باشد، می‌تواند وجه را در **صندوق ثبت** یا بانکی که سازمان ثبت تعیین کرده، سپرده و رسید آن را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند تسلیم دهد.
دفترخانه موظف است **طرف ده روز** موجر را برای دریافت وجه اخطار کند.

تنظیم اجاره‌نامه و اختلاف در شرایط آن (ماده ۷ تا ۹)



ماده ۷: مراجعه به دادگاه برای تنظیم اجاره‌نامه

در صورت عدم تنظیم اجاره‌نامه یا اختلاف در شرایط آن، هر یک از طرفین می‌تواند به دادگاه مراجعه کند. دادگاه اجاره‌بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین می‌کند.

ماده ۸: تعیین شرایط اجاره‌نامه

دادگاه شرایط اجاره‌نامه را بر اساس شرایط مرسوم و مندرج در اجاره‌نامه قبلی (در صورت وجود) تعیین می‌کند.

ماده ۹: تکلیف طرفین پس از صدور حکم

پس از صدور حکم قطعی، طرفین موظفند **طرف یک ماه** اجاره‌نامه را تنظیم کنند. اگر تنظیم نشود، دادگاه رونوشت حکم را به دفتر اسناد رسمی ابلاغ می‌کند تا اجاره‌نامه تنظیم شود. اگر **موجر** حاضر به امضا نشود، نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضا می‌کند. اگر **مستاجر** ظرف ۱۵ روز حاضر به امضا نشود و عذر او موجه نباشد، دادگاه به تقاضای موجر حکم تخلیه صادر می‌کند.

انتقال منافع و حق کسب و پیشه (ماده ۱۰ و ۱۹)

ماده ۱۰: ممنوعیت انتقال منافع

مستاجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را به غیر انتقال دهد، **مگر اینکه به صورت کتبی اجازه داده شده باشد.**

ماده ۱۹: انتقال منافع و پرداخت حق کسب و پیشه

اگر مستاجر **حق انتقال به غیر** داشته باشد، می‌تواند منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

اگر این حق سلب شده باشد یا موجر راضی نباشد، باید **حق کسب و پیشه** را به مستاجر بپردازد. در غیر این صورت، مستاجر می‌تواند به دادگاه مراجعه کند تا دادگاه حکم به تجویز انتقال و تنظیم سند انتقال صادر کند.

اگر ظرف **شش ماه** انتقال صورت نگیرد، حکم ملغی‌الاثرب می‌شود.



موارد فسخ اجاره و تخلیه (ماده ۱۲ تا ۱۵)

ماده ۱۲: تخلیه به درخواست مستاجر

مستاجر می‌تواند در موارد زیر از دادگاه درخواست فسخ اجاره کند:

عدم تطابق ملک با شرایط اجاره‌نامه.
وقوع عیبی در ملک که از قابلیت انتفاع خارج می‌کند و رفع آن ممکن نیست.
فوت مستاجر و درخواست فسخ از طرف تمام ورثه.
خرابی کامل یا جزئی ملک که قابل تعمیر نیست یا برای سلامتی مضر است.

ماده ۱۴: تخلیه به درخواست موجر

موجر می‌تواند در موارد زیر از دادگاه درخواست تخلیه کند:

انتقال غیرمجاز ملک به غیر.
تغییر شغل بدون رضایت موجر (در مواردی که شغل جدید عرفاً مشابه نباشد).
عدم پرداخت اجاره‌بها؛ اگر مستاجر پس از اخطار دفترخانه یا اظهارنامه، طرف ده روز اجاره‌بها را پرداخت نکند.
استفاده غیرقانونی از ملک (مثلاً دایر کردن مرکز فساد).

تبصره ۱: اگر مستاجر دو بار در یک سال با اخطار اجاره‌بها را پرداخت کند و برای بار سوم پرداخت نکند، موجر می‌تواند مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه کند.

تخلیه به منظور احداث ساختمان یا احتیاج شخصی (ماده ۱۵ و ۱۶)

ماده ۱۵: موارد تخلیه

موجر می‌تواند پس از انقضای مدت اجاره، درخواست تخلیه کند:

برای احداث ساختمان جدید (با ارائه پروانه ساختمانی).



برای احتیاج شخصی خود برای کسب و پیشه.
برای سکونت خود یا اعضای خانواده (همسر، فرزند، پدر، مادر).

ماده ۱۶: جریمه عدم استفاده از ملک

اگر موجر پس از تخلیه، **ظرف شش ماه** شروع به ساختمان نکند یا **ظرف یک سال** از ملک استفاده نکند، مستاجر سابق می‌تواند مطالبه کند که موجر به او مبلغی معادل **یک سال اجاره‌بها** پرداخت کند. این شرط در صورتی اعمال نمی‌شود که تأخیر به دلیل **قوة قاهرة** یا علل خارج از اراده موجر باشد.

تعمیرات و تأسیسات (ماده ۲۰ تا ۲۴)

ماده ۲۰: تقسیم تعمیرات

تعمیرات کلی و اساسی (مثل اصل بنا، آسانسور، دستگاه حرارت مرکزی): به عهده موجر.
تعمیرات جزئی و تزیینی: به عهده مستاجر.

ماده ۲۱: اقدام مستاجر در صورت عدم تعمیر توسط موجر

اگر موجر تعمیرات کلی را انجام ندهد، مستاجر می‌تواند به دادگاه مراجعه کند. دادگاه می‌تواند به مستاجر اجازه دهد تعمیرات را انجام دهد و مخارج آن را **حداکثر تا معادل شش ماه اجاره‌بها** به حساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲: ممانعت از تعمیرات

اگر مستاجر از انجام تعمیرات ضروری جلوگیری کند، دادگاه او را به رفع ممانعت ملزم می‌کند. در صورت ادامه ممانعت، دادگاه می‌تواند حکم به **تخلیه موقت** بدهد. مستاجر مسئول خسارت ناشی از ممانعت است.

ماده ۲۴: قطع تأسیسات

موجر نمی‌تواند آب، برق، گاز یا تلفن را قطع کند، **مگر اینکه مستاجر بدهی داشته باشد**. در صورت قطع غیرمجاز، مستاجر می‌تواند به دادگاه مراجعه کند و دادگاه فوراً وصل تأسیسات را دستور دهد.



نمونه‌های عملی و راه‌حل‌های حقوقی

مثال ۱: عدم پرداخت اجاره‌بها

شرح پرونده: مستاجر ۳ ماه اجاره‌بها را پرداخت نکرده است. موجر از دفترخانه اجاره‌نامه رسمی، اخطار صادر کرده است.

راه‌حل: موجر می‌تواند به دادگاه مراجعه کند و درخواست تخلیه کند. اگر مستاجر قبل از صدور حکم، اجاره‌بها و ۱۲۰٪ مابه‌التفاوت را تودیع کند، حکم تخلیه صادر نمی‌شود.

مثال ۲: تخلیه برای احداث ساختمان جدید

شرح پرونده: موجر پس از تخلیه ملک، ظرف شش ماه شروع به ساختمان نکرده است.

راه‌حل: مستاجر سابق می‌تواند مطالبه کند که موجر به او معادل یک سال اجاره‌بها پرداخت کند.

مثال ۳: انتقال غیرمجاز ملک

شرح پرونده: مستاجر بدون اجازه موجر، مغازه را به فرد دیگری واگذار کرده است.

راه‌حل: موجر می‌تواند از دادگاه درخواست تخلیه کند. مستاجر یا متصرف حسب مورد، فقط نصف حق کسب و پیشه را دریافت می‌کند.

نکات حقوقی کلیدی

- عدم تنظیم اجاره‌نامه، رابطه را از قانون خارج نمی‌کند.
- مبلغ اجاره‌بها در صورت عدم توافق، توسط دادگاه تعیین می‌شود.
- حق کسب و پیشه فقط در اماکن تجاری و با رعایت شرایط قانونی قابل دریافت است.
- قطع تأسیسات بدون بدهی مستاجر، عملی غیرقانونی است.



پرسش‌های حقوقی متداول

آیا می‌توان اجاره‌بها را هر سال افزایش داد؟

خیر. افزایش اجاره‌بها فقط پس از **گذشت سه سال** و به دلیل تغییر هزینه زندگی مجاز است.

آیا موجر می‌تواند بدون دادخواست، مستاجر را تخلیه کند؟

خیر. موجر باید به دادگاه مراجعه کند و حکم تخلیه بگیرد.

آیا مستاجر می‌تواند ملک را به فرد دیگری واگذار کند؟

فقط در صورتی که در اجاره‌نامه **اجازه کتبی** داده شده باشد.

آیا موجر می‌تواند آب و برق را قطع کند؟

فقط در صورت **عدم پرداخت بدهی** توسط مستاجر و پس از اخطار قانونی.

آیا تخلیه ملک برای سکونت خود مجاز است؟

بله، اما فقط پس از انقضای مدت اجاره و برای خود یا اعضای خانواده.

در صورتی که با پرونده‌های مربوط به اجاره، تخلیه، اجاره‌بها یا حق کسب و پیشه 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