



زمان تقریبی مطالعه: 20 دقیقه

تحلیل جامع قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶: اجاره، تخلیه، سرقتی و حقوق طرفین

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۶ اردیبهشت ۱۳۷۶، به عنوان یکی از اسناد مهم حقوق مدنی در ایران، چارچوبی قانونی برای تنظیم روابط بین مالکان و مستاجران اماکن مسکونی، تجاری و آموزشی فراهم کرده است. این قانون، ضمن تأکید بر حفظ حقوق طرفین، به موضوعاتی مانند **سند اجاره، فرآیند تخلیه، ودیعه و سرقتی** 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 ۱۱)

ماده ۱: از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون، کلیه اماکن اجاره‌ای شامل:

مسکونی
تجاری
محل کسب و پیشه
خوابگاه‌های دانشجویی
ساختمان‌های دولتی

در صورت منعقد شدن با **سند رسمی یا عادی**، مشمول این قانون خواهند بود.

ماده ۱۱: اماکنی که **قبل از تصویب قانون (۱۳۷۶)** به اجاره داده شده‌اند، مشمول این قانون نیستند و مشمول قوانین قبلی می‌باشند.



سند اجاره: الزامات قانونی (ماده ۲)

ماده ۲: قراردادهای عادی اجاره باید:

در دو نسخه تنظیم شود.
شامل مدت اجاره باشد.
به امضای موجر و مستاجر برسد.
توسط دو شاهد مورد اعتماد طرفین گواهی شود.

نکته حقوقی: عدم رعایت این شرایط، منجر به عدم اجرای شدن قرارداد در فرآیند تخلیه می‌شود.

فرآیند تخلیه: تفاوت سند رسمی و عادی (ماده ۳)

ماده ۳: پس از انقضای مدت اجاره، تخلیه عین مستاجره به شرح زیر انجام می‌شود:

سند رسمی دوایر اجرای ثبت
سند عادی مرجع قضایی (ضابطین قوه قضاییه) **طرف یک هفته پس از تقدیم دادخواست**

این تفاوت، سرعت بیشتر در اجرای تخلیه در قراردادهای رسمی را نشان می‌دهد.

ودیه، تضمین و قرض الحسنه (ماده ۴)

ماده ۴: تخلیه و تحویل ملک به موجر منوط به استرداد ودیه یا وجه تضمینی به مستاجر است. اما در دو حالت موجر می‌تواند از این وجه استفاده کند:

مطالبه خسارت: اگر موجر مدعی خسارت به ملک باشد.
عدم پرداخت اجاره یا قبوض: شامل آب، برق، گاز و تلفن.



در این صورت، موجر موظف است:

وجه یا سند را به دایره اجرا سپارد.

گواهی دفتر شعبه دادگاه را ارائه دهد که دادخواست مطالبه خسارت یا بدهی تقدیم شده است.

دایره اجرا تا صدور حکم دادگاه، از پرداخت وجه به مستاجر خودداری می‌کند و پس از کسر مطالبات موجر، باقیمانده را به مستاجر پرداخت می‌کند.

حقوق مستاجر در فرآیند تخلیه (ماده ۵)

ماده ۵: اگر مستاجر مدعی هرگونه **حقی** (مانند خسارت، سرقتی، یا عدم تسلیم ملک) باشد، می‌تواند:

ضمن اجرای دستور تخلیه، شکایت خود را به **دادگاه صالح** تقدیم کند.
پس از اثبات حق، دادگاه به **جبران خسارت** یا مطالبات دیگر حکم می‌کند.

نکته حقوقی: این شکایت **اجرای تخلیه را متوقف نمی‌کند**، اما حق مستاجر را برای احقاق حق حفظ می‌کند.

سرقتی: شرایط دریافت و انتقال (ماده ۶ تا ۱۰)

شرایط دریافت سرقتی (ماده ۶)

مالک می‌تواند **سرقتی از مستاجر دریافت کند**.

مستاجر نیز می‌تواند در طول مدت اجاره، سرقتی را به دیگری بفروشد، **مگر اینکه حق انتقال به غیر سلب شده باشد**.

تبصره ۱: اگر مالک سرقتی نگرفته باشد و مستاجر آن را به دیگری واگذار کند، **مستاجر اخیر پس از پایان اجاره حق مطالبه سرقتی از مالک را ندارد**.

تبصره ۲: اگر موجر سرقتی را به شکل شرعی منتقل کند، مستاجر در زمان تخلیه **حق مطالبه سرقتی به**



قیمت عادلانه روز را دارد.

شرایط ویژه برای ایجاد حق سرقفلی (ماده ۷ و ۸)

ماده ۷: اگر مالک تعهد کند که هر ساله ملک را به همان مبلغ به مستاجر واگذار کند، مستاجر می‌تواند سرقفلی را از موجر یا مستاجر دیگر دریافت کند.

ماده ۸: اگر مالک تعهد کند که ملک را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله به او واگذار کند، مستاجر حق مطالبه سرقفلی دارد.

انقضاء حق سرقفلی (ماده ۹)

مستاجر در موارد زیر حق دریافت سرقفلی ندارد:

انقضای مدت اجاره.
عدم پرداخت سرقفلی به مالک.
استیفاء کامل حقوق ضمن عقد.

تعیین میزان سرقفلی (ماده ۱۰)

در صورت **عدم توافق** بین طرفین درباره میزان سرقفلی، **دادگاه** میزان آن را تعیین می‌کند.
تبصره: مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات قانون در روابط اجاره‌ای **ممنوع** است.

نمونه‌های عملی و راه‌حل‌های حقوقی

مثال ۱: تخلیه بدون استرداد ودیعه

شرح پرونده: موجر پس از تخلیه ملک، ودیعه ۵۰ میلیون تومانی را به مستاجر پس نداد و مدعی خسارت ۳۰ میلیون تومانی شد.

راه‌حل: موجر باید ودیعه را به دایره اجرا سپارده و گواهی دادگاه از تقدیم دادخواست مطالبه خسارت ارائه



می‌کرد. عدم انجام این کار، اقدامی غیرقانونی محسوب می‌شود.

مثال ۲: فروش سرقفلی بدون اجازه موجر

شرح پرونده: مستاجر یک مغازه تجاری را با سرقفلی به فرد دیگری واگذار کرد، در حالی که در قرارداد اجاره، حق انتقال سلب شده بود.

راه‌حل: موجر می‌تواند با استناد به ماده ۶، فروش سرقفلی را **باطل** دانسته و از دادگاه درخواست تخلیه کند.

مثال ۳: مطالبه سرقفلی پس از انقضای قرارداد

شرح پرونده: پس از انقضای قرارداد اجاره، مستاجر مبلغ ۱۰۰ میلیون تومان را به عنوان سرقفلی مطالبه کرد.

راه‌حل: بر اساس ماده ۹، چون مدت اجاره به پایان رسیده، مستاجر **حق مطالبه سرقفلی ندارد**، مگر اینکه شرایط ماده ۷ یا ۸ برقرار باشد.

نکات حقوقی کلیدی

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

عدم استرداد ودیعه بدون ارجاع به دادگاه و دایره اجرا، **غیرقانونی** است.

سرففلی فقط در اماکن تجاری و با رعایت شرایط قانونی قابل دریافت است.

مطالبه وجهی خارج از قانون (مانند "هدیه" یا "پاداش") **ممنوع** و قابل پیگرد است.

پرسش‌های حقوقی متداول

آیا می‌توان سند اجاره را شفاهی تنظیم کرد؟

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



آیا موجر می‌تواند اجاره‌بها را یکبار در سال افزایش دهد؟

قانون به طور صریح به این موضوع نپرداخته، اما افزایش اجاره‌بها باید با **توافق طرفین** و در چارچوب **سقف قانونی** (در صورت وجود) باشد.

آیا مستاجر می‌تواند در دادگاه اجاره‌بها را کاهش دهد؟

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

آیا می‌توان سرقفلی را به نام شخص ثالث فروخت؟

بله، اما فقط در صورتی که **حق انتقال به غیر سلب نشده باشد** و قرارداد اجاره اجازه دهد.

آیا موجر می‌تواند مستاجر را بدون دادخواست تخلیه کند؟

در سند رسمی: بله، از طریق دایره اجرای ثبت.

در سند عادی: بله، با تقدیم دادخواست به دادگاه و صدور دستور تخلیه.

در صورتی که با پرونده‌های مربوط به اجاره، تخلیه، سرقفلی 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