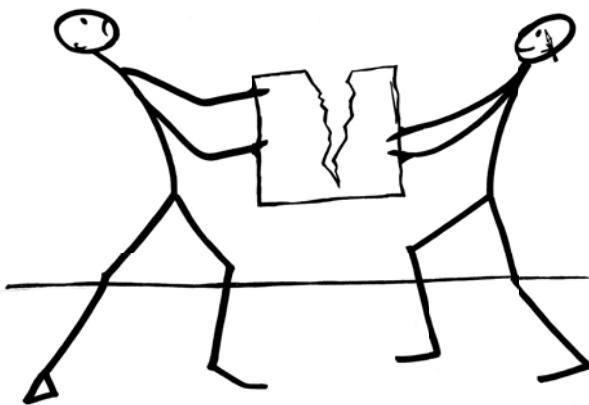


## روابط قانونی و حقوقی موجر و مستاجر

در

### داروخانه و یا شرکت‌های دارویی



دکتر بهزاد نجفی

دکتر داروساز و کارشناس مسائل حقوقی

کسانی که به نوعی با اجاره دادن این ملک‌ها کسب درآمد می‌کنند مشکلاتی است که پیرامون روابط موجر و مستاجر به وجود می‌آید این مشکلات شاید از یک مساله کوچک مثل (نحوه پرداخت آبونمان آب و برق یا موارد شارژ در ساختمان‌های تجاری) شروع شده که در اجاره‌نامه قید نشده باشد و بنابراین این ختم می‌شود به یک اختلاف جدی و شروع اتلاف وقت و هزینه برای طرفین این ماجرا. امکنی که برای کسب و کار و تجارت اجاره داده شده‌اند حسب مورد تابع یکی از قوانین ذیل خواهد بود:

به دلیل اهمیت موضوع قوانین و مقررات مربوط به محل کسب و کار استیجاری (اعم از داروخانه و غیره) که مشکلات زیادی برای اکثریت همکاران محترم شاغل در داروخانه (که متأسفانه اکثریت آن‌ها نیز مستاجر هستند) ایجاد می‌کند و سوالات مختلفی را باعث می‌گردد لذا موضوع این قسمت از بحث ما مربوط به این موارد خواهد بود. یکی از دغدغه‌هایی که احتمالاً اکثر افراد جویای کار دارند، داشتن مکانی تجاری برای به راه انداختن نوعی کسب و کار است. از مهم‌ترین دل‌نگرانی‌های این افراد همین‌طور

حال به ذکر موارد مهم و شایعی از این قانون  
می‌پردازیم:  
□ تعديل اجاره بهما

در صورتی که سه سال از تاریخ انقضای مدت اجاره و یا این که از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعديل اجاره بها سپری شده باشد موجر یا مستاجر می‌تواند به استناد بالا یا پایین رفتن هزینه زندگی با تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقاضای تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید که در این صورت دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نزخ عادله روز تعديل خواهد کرد. پر واضح است که این درخواست کننده همیشه موجر بوده و خواهد بود چون به تجربه ثابت شده است که در کشور ما هزینه‌ها بالاتر رفته و ترقی می‌کنند، به جای این که تنزل نمایند.

■ به موجب این قانون مستاجر حق واگذاری مورد اجاره را کلا یا جزوی یا به نحو اشاعه ندارد مگر این که این اجاره صراحتاً و کتاباً به او داده شده باشد. لذا در صورتی که این اجازه به مستاجر داده نشده باشد و نامبرده بدون جلب رضایت موجر مبادرت به انتقال آن به دیگری بنماید در این صورت موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت که پس از تقدیم دادخواست و احراز این امر توسط مقام قضایی حکم به تخلیه عین مستاجره علیه متصرف یا مستاجر صادر خواهد شد و در این صورت مستاجر فقط حق دریافت نصف سرقالی را خواهد داشت.

■ در صورتی که محل کسب و پیشه و تجارت برای شغل معینی اجاره داده شده باشد و مستاجر بدون جلب رضایت موجر مبادرت به تغییر شغل نماید، در این صورت موجر می‌تواند از دادگاه صالح تقاضای

■ محل‌هایی که تا تاریخ ۱۳۶۵/۹/۲۷ به موجب سند رسمی یا عادی یا توافق شفاهی اجاره داده شده باشند مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵ هستند.

■ محل‌هایی که از تاریخ ۱۳۶۵/۹/۲۷ تا ۷۶/۷/۱ برای کسب و تجارت و به موجب سند رسمی اجاره داده شده باشند و موجر از مستاجر هیچ وجهی به عنوان سرفی نگرفته باشد، چنین اماکنی مشمول ماده واحد قانون الحاقی یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵/۹/۸ می‌باشند.

■ محل‌هایی که از تاریخ ۷۶/۷/۱ به بعد با اجاره واگذار شده‌اند مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۶۵/۶/۱۷ می‌باشند که اینکه ترتیب و به اختصار به تشریح قوانین فوق الذکر می‌پردازیم.

## ■ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵

این قانون یکی از قوانینی است که به پیروی از قوانین کشورهای اروپایی و درجهت رعایت غبطه و مصلحت مستاجرین تصویب و اجرا شده است. به موجب این قانون به صرف انقضای مدت اجاره موجر نمی‌تواند تقاضای تخلیه ملک را نماید، مگر در مواردی که در قانون پیش‌بینی شده که در این‌گونه موارد – به غیر از موارد استثنایی می‌باشی چهت تخلیه ملک به مستاجر حق کسب و پیشه و تجارت پرداخت نماید، هر چند که مستاجر مبلغی چهت سرقالی نپرداخته باشد که در این صورت ممکن است مبالغی که به مستاجر تعلق می‌گیرد چندین برابر مبلغ اجاره‌ای باشد که به موجر پرداخت نموده است.

کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی و بدون دریافت هیچ گونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می شود، در راس انقضای مدت اجاره مستاجر موظف به تخلیه آن می باشد مگر آن که مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. بنابراین در صورتی که سند اجاره عادی بوده و یا این که مبلغی تحت عنوان سرقفلی به موجر پرداخت شده باشد قرارداد اجاره تضمینی مشمول قانون فوق الذکر نخواهد بود.

بر طبق قانون روابط موجر و مستاجر ( منتشر در روزنامه رسمی شماره ۱۵۲۹۹-۱۷/۶/۷۶ ) قانونگذار در این قانون درصد بوده تا حد امکان مقررات اماکن مسکونی و تجاری را متحد نماید. همان گونه که قبل از اشاره شد کلیه اماکن تجاری که تا تاریخ ۷۶/۷/۱ اجاره داده شده از شمول این قانون خارج و مشمول قوانین مختلف زمان انعقادشان هستند. هم چنین به نظر می رسد که با توجه به مادتین ۲ و ۳ این قانون اجاره های شفاهی مشمول این قانون نمی شوند و برای شمول این قانون حتماً باید اجاره نامه به صورت نوشته وجود داشته باشد.

برخلاف آن چه که در قوانین قبلی در مورد اجاره نامه های عادی متناول بوده به موجب این قانون هر نوشتہ ای نمی تواند به عنوان اجاره نامه عادی مستند تقاضای تخلیه قرار گیرد، مگر این که در تنظیم آن شروط و موارد خاصی رعایت شده باشد بدین صورت که:

اولاً: مدت اجاره دقیقاً مشخص شده باشد.

ثانیاً: اجاره نامه در دو نسخه تنظیم شده باشد. ( توصیه می شود برای اثبات این امر در ذیل سند تصریح شود که: « این قرارداد در دو نسخه با اعتبار

تخلیه عین مستاجر را داشته باشد مگر این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

هر گاه محل کسب و پیشه و تجارت نیاز به مرمت و بازسازی داشته باشد و موجر قصد احداث ساختمان جدید داشته باشد می تواند از دادگاه تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری را جهت اثبات ادعای خود ضمیمه دادخواست نماید. البته در این صورت موجر می بایست حق کسب و پیشه و تجارت را به مستاجر پرداخت نماید.

در صورتی که موجر شخصاً نیازمند به محل کسب و پیشه و تجارت استیجاری باشد و دلایل مثبت ادعای خود را نیز ضمیمه دادخواست نماید و دادگاه نیز احتیاج وی را تصدیق نماید، در این صورت دادگاه حکم به تخلیه محل کسب با پرداخت حق کسب و پیشه ای که توسط کارشناس تعیین خواهد شد، صادر نماید.

هر گاه مستاجر حق انتقال به غیر را ندادسته باشد و موجر نیز راضی به انتقال مورد اجاره به دیگری نباشد در این موقعیت مستاجر می تواند با تقدیم دادخواستی با عنوان « تقاضای صدور حکم مبنی بر تجویز انتقال منافع به غیر » از دادگاه تقاضا نماید که به قائم مقامی از مالک به وی اجازه انتقال مورد اجاره به دیگری را اعطای نماید. پس از صدور حکم قطعی مستاجر می تواند فقط ظرف مدت ۶ ماه مورد اجاره را الزاماً با سند رسمی به مستاجر جدید منتقل نماید.

ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر ( منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۲۶۰-۸/۹/۶۵ ) به موجب این ماده واحده

طبق نظریه عرفی وجود دارد که اجاره‌نامه حتماً باید رسمی باشد و به عبارت دیگر در بنگاه‌های املاک تنظیم شود تا قانونی باشد اما حقیقت این است که طبق آخرین قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ قرارداد اجاره رسمی و عادی هر ۲ از دید قانونی معتبر هستند.

البته ماده ۲ این قانون برای معتبر بودن اجاره‌نامه عادی چند شرط مهم را هم مطرح کرده که نباید نادیده انگاشته شوند. این شروط عبارتند از این که اولاً در قراردادهای عادی اجاره باید حتماً مدت اجاره (تاریخ شروع و تاریخ اتمام اجاره مسکن) قید شده باشد، دوم این که قرارداد ۲ نسخه تنظیم شود و سوم این که به امضای هر ۲ طرف یعنی صاحب‌خانه و مستاجر برسد و چهارم هم به وسیله ۲ نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی شود. یکی از نکات مهمی که باید به آن توجه داشته این است که هر وقت مدت اجاره‌ای که در قرارداد رسمی و عادی ثبت شده به پایان برسد، مستأجر طبق قانون باید ملک را تخلیه کند.

طبق ماده ۳ قانون سال ۱۳۷۶ کهقصد داشته به مالکیت افراد احترام بگذارد به صاحب‌خانه اجازه داده است با تمام شدن زمان قرارداد مدت اجاره در صورتی که با مستأجر برای قرارداد جدید به توافق نرسیدند و مستأجر نخواست تخلیه کند، با شکایت به دوایر اجرای ثبت یا به دادگاه صالح طرف یک هفته حکم تخلیه بگیرد و خانه‌اش را با استفاده از قانون تخلیه کند در چنین حالتی اگر مثلاً نمی‌دانم از آسمان سنگ می‌بارد یا هزار دلیل و منطق واقعی و غیرواقعی دیگر بیاورد با این که از لحاظ اخلاقی ممکن است درست باشد، اما از لحاظ

واجد تنظیم شده است.»

■ **ثالثاً:** قرارداد می‌باشی به امضای موجر و مستأجر برسد.

■ **رابعاً:** دو نفر شاهد معتقد می‌باشند قرارداد عادی اجاره را امضا نمایند.

■ **خامساً:** می‌باشد در سند عادی اجاره تصریح نمایند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است. به موجب این قانون پس از انقضای مدت اجاره موجر می‌تواند، تقاضای تخلیه ملک مورد اجاره را بنماید، در صورتی که سند اجاره عادی بوده و دارای شرایط ذکر شده در قسمت مربوط به اجاره اماکن مسکونی بود، می‌توان از دادگاه محل وقوع ملک درخواست تخلیه ملک را نموده و در صورتی که با سند رسمی ملک اجاره داده شده باشد در این صورت می‌توان از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند، تقاضای صدور اجراییه جهت تخلیه ملک را تقاضا نمود که در این صورت دفترخانه ورقه اجراییه تخلیه عین مستأجر را صادر و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل، ارسال می‌نماید. البته در صورتی که مستأجر مبلغی به عنوان سرقفلی به موجر پرداخته باشد هنگام تخلیه عین مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را خواهد داشت. و توصیه نهایی و اکید ما به شما دوستان عزیز اعم از موجر و مستأجر علی‌الخصوص در محل‌های کسب و کار و تجارت این است که در انعقاد قراردادهای اجاره شتاب ننمایند و در این موارد حتماً با کارشناسان حقوقی دفاتر حمایت و یا سایر حقوقدانان و یا وکلای دادگستری مشورت نمایند چرا که پیشگیری بهتر از درمان است.

مصوب سال ۱۳۶۲ استناد کرده و درخواست فسخ اجاره را بدهد و آن وقت مستاجر باید به فکر خانه دیگری باشد. این بندها عبارتند از:

اول از همه وقتی مستاجر بدون آن که حق داشته باشد همین طوری سرخود تمام یا قسمتی از خانه یا آپارتمان را به هر صورتی که باشد به شخص دیگری جز اشخاص تحتالکفاله قانونی خود واگذار کند.

دوم وقتی است که در اجاره‌نامه این مطلب شرط شده باشد که در صورت انتقال قطعی ملک به دیگری صاحبخانه حق فسخ اجاره را داشته باشد. سومین مورد هم در صورتی است که مستاجر از مسکنی که اجاره کرده برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده کند، مثلاً آن را به کارگاه تبدیل کند و یا در حالی که رد قرارداد اجاره قید شده خانواده مستاجر ۵ نفر هستند دایی، عمه و خاله خود را هم در همان جا ساکن کند.

دیر دادن یا ندادن اجاره بها هم از دلایل محکمه‌پسندی است که صاحبخانه می‌تواند به استناد آن درخواست فسخ اجاره را بدهد.

علاوه بر این‌ها طبق تبصره ۲ همین قانون اگر خدای ناکرده مستاجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد و با شکایت صاحبخانه موضوع در دادگاه ثابت شود، قرارداد اجاره فسخ شده و مستاجر باید خانه را تخلیه کند.

#### □ حق فسخی برای مستاجر

بنا به ماده ۶ روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ در موارد زیر مستاجر می‌تواند صدور حکم فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند:

■ در صورتی که مسکنی را که اجاره کرده با شرایط

قانونی پذیرفتند نیست.

یکی از مسایلی که خیلی از اختلافات بین صاحبخانه و مستاجر بر اثر آن به وجود می‌آید انجام تعمیرات است و این که آن‌ها نمی‌دانند مخارج چه نوع تعمیراتی به عهده هر یک از آن‌هاست.

طبق ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۶۲ تعمیرات کلی و اساسی خانه که مربوط به اصل بنا یا تاسیسات عمده‌ای که در آن نصب شده است مانند دستگاه حرارت مرکزی تهویه یا آسانسور باشد به عهده صاحبخانه است و در عوض تعمیرات جزیی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود.

طبق ماده ۱۱ همین قانون رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستاجر راجع به تعمیرات با دادگاه است و در صورتی که موجر یا همان صاحبخانه تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستاجر می‌تواند تقاضای فسخ کند یا آن که در صورتی که دادگاه اجازه دهد وی می‌تواند تعمیرات را البته به قدر متعارف با نظارت دایره اجرا انجام دهد و پولش را از اجاره بها کسر کند.

اگر چه با پایان مدت زمان قرار داد اجاره مستاجر باید ملک را تخلیه کند اما در قانون ما کارت قرمز‌هایی برای صاحبخانه قرار داده شده است که چنانچه از لحاظ قانونی مستاجر خوبی نباشد می‌تواند حکم اخراج شما یا همان فسخ اجاره تخلیه را از دادگاه بخواهد.

برای استفاده از این کارت‌ها، صاحبخانه می‌تواند به بندهای ماده ۸ قانون روابط موجر و مستاجر

بهانه گران شدن قیمت پنیر با نان برابری کنجدی می‌خواهد به زور اجاره را بالا ببرد طبق ماده ۳ قانون مصوب ۱۳۶۲ اجاره بهای هر محل همان است که در اجاره‌نامه قید شده و اگر اجاره‌نامه‌ای نباشد به مقداری است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده باشد پس با این حساب اگر صاحبخانه مراجعه کرد و درخواست پیش از رسیدن موعد قانونی اجاره را افزایش دهد به جای دهن به دهن شدن با او به قانون پناه ببرید.

مشکل دوم البته بر می‌گردد به مستاجر و آن هم وقتی است که مستاجر به هر دلیل و علتی در موعد تعیین شده اجاره بهای را نمی‌دهد. طبق قانون در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره بهای تا ۱۰ روز پس از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر موجر می‌تواند به دفترخانه تنظیم‌کننده سند یا دادگاه مراجعه کند و پس از یک مهلت ۱۰ روزه چنانچه مستاجر کرایه را ندهد خانه را تخلیه کند.

و اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد مثلًاً این که متراز آن یا امکانات آن با چیزی که در اجاره‌نامه بوده خیلی متفاوت باشد؛ البته نکته مهم در این مورد آن است که طبق ماده ۴۱۵ قانون مدنی این فسخ باید فوری و پس از دیدن ملک صورت بگیرد نه این که پس از ۱۰ ماه زندگی تازه یادت بیاید که ملک مشکل داشته است و بخواهی با استناد به آن خانه را تخلیه کنی.

■ در مواردی که خود مالک و مستاجر شرط کرده باشند که اگر فلان مساله وجود داشته مستاجر می‌تواند معامله را فسخ کند.

■ وقتی مسکن مورد اجاره به‌طور کلی یا جزئی طوری تخریب شود که دیگر قابل تعمیر نباشد و نشود از آن استفاده کرد.

اجاره بها هم از آن مشکلات بد فرمی است که خیلی از اختلافات مالک و مستاجر به خاطر آن شروع می‌شود. نخستین مشکل زمانی است که صاحبخانه یک دفعه وسط سال مراجعه می‌کند و به

