

## حقوق ما در اختلافات اجاره چیست؟

در اختلافاتی که ممکن است بین مستاجر و موجر پیش بیاید، چه حقوق قانونی دارید؟ ما آن را برای شما گردآوری کردیم.

### آیا موجر می تواند به این دلیل که مدت اجاره به پایان رسیده است، قرارداد را فسخ کند؟

خیر موجر نمی تواند مستاجر را به دلیل انقضای مدت قرارداد بیرون کند. این موضوع در ماده 347 قانون بدهی ها مورد تاکید قرار گرفته است؛ بیان شده است که " موجر نمی تواند بر اساس انقضای مدت قرارداد، قرارداد را فسخ کند ". بنابراین حتی اگر اجاره نامه یک ساله امضا کرده باشید و به پایان آن سال آمده باشید، صاحبخانه نمی تواند شما را بیرون کند.

طبق قانون، موجر به دلیل انقضای مدت، حق فسخ قرارداد را ندارد، اما مستاجر چنین حقی دارد. به عبارت دیگر شما به عنوان مستاجر می توانید با اخطار حداقل 15 روز قبل از پایان مدت قرارداد، قرارداد اجاره را فسخ کنید. با این حال، اگر 15 روز اخطار ندهید، قرارداد به مدت یک سال با همان شرایط تمدید خواهد شد. بنابراین قرارداد اجاره شما به همان شکلی که هست ادامه خواهد داشت.

تنها در صورتی که مدت 10 سال تمدید سپری شده باشد، مالک می تواند با اخطار قرارداد را فسخ کند. بعد از 10 سال، صاحبخانه نیازی به ذکر دلیل ندارد. به عبارت دیگر، اگر مالک 10 سال از قرارداد اجاره نگذشته باشد، بدون توجیه نمی تواند مستاجر را بیرون کند. هر گونه اطلاع رسانی توسط مالک در این دوره و سایر دوره ها نیز باید کتبی باشد. اخطار شفاهی از نظر قانونی معتبر نیست. در قانون بدهی ها، فسخ قراردادهای اجاره به دو صورت ابلاغی و اقامه دعوی تنظیم شده است. در مواردی که ذکر کردیم ابلاغ کافی است نیازی به طرح دعوی نیست. اما در صورت وجود شرایطی که در ادامه توضیح داده خواهد شد، رجوع به دعوا ضروری است.

### خوب صاحبخانه برای فسخ قرارداد اجاره جز به صبر کردن 10 سال که قرارداد اجاره خاتمه یابد، حق دیگر را دارد ؟

دارد. حدود این وضعیت در قانون بدهی ها تعیین شده و مقرراتی به نفع مستاجر مورد حمایت قرار گرفت. بر این اساس، مالک می تواند در موارد زیر قرارداد اجاره را فسخ کند. اما نباید فراموش کرد که در این موارد باید طرح دعوی کند:

- در صورتی که مالک دارای نیاز شخصی باشد، بر اساس دلایل نیاز مالک جدید به بازسازی محل سکونت یا محل کار، منطقه بندی و در نهایت در صورت فروش ملک، می توان قرارداد را از طریق دادخواست فسخ کرد.
- در صورتی که موجر موظف باشد از خانه خود به عنوان مسکن برای خود، همسر، اولاد، یا سایر افراد تحت تکفل استفاده کند، می تواند قرارداد را فسخ کند. اما برای این کار باید دعوی تخلیه را در محکمه صلح حقوق مطرح کند و بر اساس پرونده ادعای خود را ثابت کند. دیوان عالی نیاز صاحب خانه را به شرح زیر توصیف می کند:

« باید ثابت شود که نیاز صاحبخانه واقعی، صادقانه و قانع کننده است. نیاز موقتی که دائمی نباشد نمی تواند دلیل بر تخلیه باشد. نیازی که هنوز بوجود نیامده و یا به دلیل طولانی بودن مدت باشد را نمی توان دلیل تخلیه پذیرفت. در زمان اقامه دعوی، وجود دلیل نیاز کافی نیست و این نیاز باید در طول رسیدگی نیز ادامه یابد. [\[1\]](#)»

- صاحبخانه ممکن است به این دلایل از مستاجر بخواهد که خانه را تخلیه کند، حتی اگر واقعاً به آن نیاز نداشته باشد یا خانه را بازسازی نکند. با این حال، این به تنهایی برای تخلیه خانه کافی نیست. در این صورت مستاجر می تواند از موجر تقاضای طرح دعوی تخلیه کند و در دادگاه ثابت کند که خودش نیاز به استفاده از خانه دارد.

اگر صاحبخانه خانه را به دیگری بفروشد، آیا مالک جدید می تواند مستاجر را بیرون کند؟

همانطور که در بالا اشاره کردیم، صاحبخانه می تواند خانه خود را به دیگری بفروشد. در صورتی که مالک جدید خانه نیز بخواهد از آن به عنوان سکونت استفاده کند باید ظرف یک ماه از تاریخ تملک خانه را کتبا به مستاجر اطلاع دهد. صاحب جدید خانه ممکن است 6 ماه پس از ابلاغ این اطلاعیه با طرح دعوی تخلیه تصمیم به فسخ قرارداد بگیرد.

**آیا موجر می تواند بنا به دلایلی که از مستاجر نشأت می گیرد، دعوی تخلیه اقامه کند؟**

آره. این دلایل عبارتند از:

- اگر مستاجر علی رغم قول کتبی تخلیه خانه را در تاریخ معینی تخلیه نکند.
- اگر مستاجر اجاره بها را پرداخت نکند و موجر دو اخطار موجه کتبی به او بدهد.
- در صورتی که مستاجر یا همسری که با او زندگی می کند مسکن مناسبی برای سکونت در همان شهرداری منطقه یا شهر داشته باشد، مالک می تواند دعوی تخلیه را مطرح کند.
- همچنین بر اساس ماده 315 قانون بدهی ها، در صورتی که پس از تحویل گرفتن خانه اجاره ای، در صورت عدم پرداخت اجاره بها یا هزینه های جانبی، موجر می تواند کتبا به مستاجر مهلت دهد و اعلام کند که در صورت تجاوز از این مدت، قرارداد را فسخ خواهد کرد. این مدت برای اجاره محل کار مسکونی و مسقف حداقل 30 روز است.

**آیا صاحبخانه می تواند با استناد به وضعیت اقتصادی، اجاره بها را به میزان قابل توجهی افزایش دهد؟**

خیر. قیمت اجاره مسکن و محل کار به شرطی قابل تعیین است که از نرخ تغییر شاخص قیمت مصرف کننده (TÜFE) سال قبل بر اساس میانگین های دوازده ماهه تجاوز نکند. به عنوان مثال، این نرخ در دسامبر 2021 17.71٪ است [2]. بنابراین، به عنوان مثال، اگر 1000 لیر به خانه خود اجاره دهید، در سال جدید حداکثر 177.1 لیر افزایش می یابد.

**در صورت اختلاف بین موجر و مستاجر در تعیین قیمت اجاره چه باید کرد؟**

دعوی تثبیت در محکمه صلح قابل طرح است و دادگاه می تواند در مورد قیمت اجاره تصمیم بگیرد. این دعوا می تواند توسط مستاجر یا موجر اقامه شود. دادگاه با در نظر گرفتن منطقه ای که خانه در آن قرار دارد، وضعیت خانه، شرایط قرارداد، قیمت اجاره را بر اساس گزارش کارشناسی تعیین می کند. رویه دیوان عالی تجدیدنظر در موارد تعیین اجاره به این صورت است که اعمال شاخص بهای مصرف کننده برای 3 سال متوالی قابل اعمال است و پس از این مدت در صورت اختلاف نظر طرفین بر سر قیمت اجاره، مبلغ اجاره تعیین شود، طبق قوانین صحیح و معقول. در نتیجه دعوی تعیین اجاره بها، قاضی اجاره بهای سالانه را تعیین می کند.

قیمت اجاره در قراردادهای اجاره با مدت بیش از 5 سال، نرخ تغییر توسط قاضی بر اساس میانگین های 12 ماهه در شاخص قیمت مصرف کننده، با در نظر گرفتن وضعیت ملک مورد اجاره و معادل قیمت اجاره تعیین می شود.